REVIPOINT
Statsautoriserede Revisorer A/S

CNE Ejendomsinvest ApS

A.N. Hansens Alle 4, st.
2900 Hellerup
CVR nr. 35 46 80 21

Ekstern årsrapport for 2017
(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2018

dirigent

Penneo dokumentnøgle: FKD6B-41AJB-TA4LY-TQ5BC-E4BJ0-421D3

REVIPOINT
Statsautoriserede Revisorer A/S

Selskabsoplysninger

Hjemsted: Gentofte
Stiftet: 28. august 2013

Direktion
Claus Neergaard
Lone Rovsing Timm

Revisor
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
Ragnagade 7, 2100 København Ø
CVR-nr. 31 61 15 20

Penneo dokumentnøgle: FKD6B-41AJB-TA4LY-TQ5BC-E4BJ0-421D3

KNS
A1651117

REVIPOINT
Statsautoriserede Revisorer A/S

Indholdsfortegnelse

Påtegninger
Ledelsespåtegning 1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 3

Årsregnskab 2017
Anvendt regnskabspraksis 4
Resultatopgørelse 7
Balance..... 8
Noter 10

Penneo dokumentnøgle: FKD6B-41AJB-TA4LY-TQ5BC-E4BJ0-421D3

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for CNE Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 30. maj 2018

I direktionen:

Lone Rovsing Timm

Claus Neergaard

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Penneo dokumentnøgle: FKD6B-41AJB-TA4LY-TQ5BC-E4BJ0-421D3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i CNE Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CNE Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers 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 heraf, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. maj 2018
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor
MNE19740

Penneo dokumentnøgle: FKD6B-41AJB-TA4LY-TQ5BC-E4BJ0-421D3

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter
Selskabets formål er holding virksomhed.

Usædvanlige forhold
Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Driftsrisici og finansielle risici
Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat udgør kr. 162.637.
Egenkapitalen udgør kr. 416.205.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: FKD6B-41AJB-TA4LY-TQ5BC-E4BJ0-421D3

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for CNE Ejendomsinvest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Penneo dokumentnøgle: FKD6B-41AJB-TA4LY-TQ5BC-E4BJ0-421D3

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder
I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultat-opgørelsen 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 har været sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder i året.

BALANCE

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele, i tilknyttede virksomheder, henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi, måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksom-hedens underbalance.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheders netto-aktiver på salgstidspunktet inklusive ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Penneo dokumentnøgle: FKD6B-41AJB-TA4LY-TQ5BC-E4BJ0-421D3

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital
Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Udbytte
Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til amortiseret kostpris.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: FKD6B-41AJB-TA4LY-TQ5BC-E4BJ0-421D3

Resultatopgørelse for 2017

	Note		2016
BRUTTORESULTAT		-6.149	-4.375
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	1	210.996	173.291
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		20.128	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-15.704	0
Øvrige finansielle omkostninger		-58.826	0
RESULTAT FØR SKAT		150.445	168.916
Skat af årets resultat	2	12.192	1.030
ÅRETS RESULTAT		162.637	169.946

RESULTATDISPONERING:

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	210.996	173.291
Overført resultat	-48.359	-3.345
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Resultatdisponering i alt	162.637	169.946

Penneo dokumentnøgle: FKD6B-41AJB-TA4LY-TQ5BC-E4BJ0-421D3

Balance pr. 31. december 2017

AKTIVER

	Note		31/12-16
Kapitalandele i dattervirksomheder	1	721.973	410.977
Finansielle anlægsaktiver i alt		721.973	410.977
ANLÆGSAKTIVER I ALT		721.973	410.977
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		2.806.380	24.228
Skatteaktiv		12.192	1.028
Tilgodehavender i alt		2.818.572	25.256
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.818.572	25.256
AKTIVER I ALT		3.540.545	436.233

Penneo dokumentnøgle: FKD6B-41AJB-TA4LY-TQ5BC-E4BJ0-421D3

Balance pr. 31. december 2017

PASSIVER

	Note		31/12-16
Anpartskapital		80.000	80.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		391.973	180.977
Overført resultat		-55.768	-7.409
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL	3	416.205	253.568
Pengeinstitut		1.919.772	0
Selskabsskat		112.329	32.665
Gæld til tilknyttede virksomheder		985.478	0
Anden gæld		106.762	150.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.124.340	182.665
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		3.124.340	182.665
PASSIVER I ALT		3.540.545	436.233

Eventualforpligtelser	4
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	Ingen

Penneo dokumentnøgle: FKD6B-41AJB-TA4LY-TQ5BC-E4BJ0-421D3

Noter

1 Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

	Hjemsted	Ejer-andel	Årets resultat	Egenkapital
Tranegårdsvej 68 ApS	Danmark	100%	88.763	295.526
Lundtoftevej 208B-G ApS	Danmark	100%	31.004	131.998
Marienborg Alle 36 ApS	Danmark	100%	-43.427	16.292
Vandtårnsvej 45-47 ApS	Danmark	100%	128.157	178.157
Skårup Mellemvej 10 ApS	Danmark	100%	0	50.000
Vestergade 84A ApS	Danmark	100%	0	50.000
I alt			204.496	721.973

	Udbytte	Anskaffel-sessum	Andel af årets resultat	Andel af egen-kapital
Tranegårdsvej 68 ApS	0	80.000	88.763	295.526
Lundtoftevej 208B-G ApS	0	50.000	31.004	131.998
Marienborg Alle 36 ApS	0	50.000	-43.427	16.292
Vandtårnsvej 45-47 ApS	0	50.000	128.157	178.157
Skårup Mellemvej 10 ApS	0	50.000	0	50.000
Vestergade 84A ApS	0	50.000	0	50.000
I alt	0	330.000	204.496	721.973

Tranegårdsvej 68 ApS (korrektion til indre værdi)	6.500	
Indregnet andel af årets resultat	210.996	
Regnskabsmæssig værdi		721.973

2 Skat af årets resultat

		2016
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-12.192	0
Årets regulering af udskudt skat	0	-1.030
Skat af årets resultat i alt	-12.192	-1.030

Penneo dokumentnøgle: FKD6B-41AJB-TA4LY-TQ5BC-E4BJ0-421D3

Noter

3 Egenkapital	1/1-17	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultatford.	31/12-17
Anpartskapital	80.000	-	-	80.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode	180.977	-	210.996	391.973
Overført resultat	-7.409	-	-48.359	-55.768
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
I alt	253.568	0	162.637	416.205

Selskabskapitalen er fordelt således:

Anparter, 80 stk. á nominelt kr. 1.000	80.000	80.000

4 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med øvrige sambeskattede koncernselskaber for sambeskatningens samlede indkomstskat samt udbytteskat.

Penneo dokumentnøgle: FKD6B-41AJB-TA4LY-TQ5BC-E4BJ0-421D3

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lone Rovsing Timm
Direktionsmedlem
Serienummer: CVR:35468021-RID:57158485
IP: 128.76.236.231
2018-05-31 05:16:49Z
NEM ID

Claus Neergaard
Direktionsmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-529908635850
IP: 128.76.236.231
2018-06-03 10:29:09Z
NEM ID

Jan Lundqvist
Statsautoriseret revisor
Serienummer: CVR:31611520-RID:1222258943588
IP: 93.176.84.210
2018-06-03 16:59:29Z
NEM ID

Lone Rovsing Timm
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-144940286883
IP: 128.76.236.231
2018-06-04 07:56:26Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: FKD6B-41AJB-TA4LY-TQ5BC-E4BJ0-421D3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**