

CNR Invest ApS

Neptunvej 14

4040 Jyllinge

CVR-nr. 36201525

Årsrapport 2016/17

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. juli 2017

Christian Riisberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 for CNR Invest 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. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. juli 2017

Direktion

Christian Riisberg
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i CNR Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CNR Invest ApS for regnskabsåret 2016/17. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

CNR Invest ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

København, den 31. juli 2017

**HAST Godkendt Revisionsanpartsselskab,
Statsautoriseret revisor**
CVR-nr. 36482168

Erling Fogh
Statsautoriseret revisor

CNR Invest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	CNR Invest ApS Neptunvej 14 4040 Jyllinge
CVR-nr.	36201525
Stiftelsesdato	23. september 2014
Regnskabsår	1. april 2016 - 31. marts 2017
Direktion	Christian Riisberg , Direktør
Revisor	HAST Godkendt Revisionsanpartsselskab, Statsautoriseret revisor CVR-nr.: 36482168

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Grunde og bygninger måles til dagsværdi på grundlag af eksterne vurderinger. Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed, der er knyttet til skøn af de forskellige faktorer, som indgår i beregningen..

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 udviser et resultat på kr. 3.889.737, og selskabets balance pr. 31. marts 2017 udviser en balancesum på kr. 19.593.780, og en egenkapital på kr. 9.493.384.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling i den senest offentliggjorte årsrapport

Årets resultat er tilfredsstillende og følger det budgetterede resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for CNR Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 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.

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		93.942	155.040
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-134.724	-37.808
Driftsresultat		-40.782	117.232
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		4.261.393	1.982.961
Finansielle omkostninger	1	-447.318	-58.545
Resultat før skat		3.773.293	2.041.648
Skat af årets resultat	2	116.444	-9.036
Årets resultat		3.889.737	2.032.612
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.261.393	1.982.961
Overført resultat		-371.656	49.651
Resultatdisponering		3.889.737	2.032.612

Balance 31. marts 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	10.576.135	4.771.120
Materielle anlægsaktiver		10.576.135	4.771.120
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	7.591.156	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	5, 6	20.625	2.032.961
Finansielle anlægsaktiver		7.611.781	2.032.961
Anlægsaktiver		18.187.916	6.804.081
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		61.000	40.200
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		258.835	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.019.624	0
Andre tilgodehavender		66.405	0
Tilgodehavender		1.405.864	40.200
Likvide beholdninger		0	20.930
Omsætningsaktiver		1.405.864	61.130
Aktiver		19.593.780	6.865.211

Balance 31. marts 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		3.416.025	1.569.769
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.244.354	1.982.961
Overført resultat		-216.995	49.576
Egenkapital	7	9.493.384	3.652.306
Hensættelser til udskudt skat		1.002.169	451.791
Hensatte forpligtelser		1.002.169	451.791
Gæld til realkreditinstitutter		1.504.456	1.565.490
Langfristede gældsforpligtelser	8	1.504.456	1.565.490
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		66.301	65.324
Gæld til banker		4.438.313	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.648.768	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		-480.000	1.080.300
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.905.089	50.000
Deposita		15.300	0
Kortfristede gældsforpligtelser		7.593.771	1.195.624
Gældsforpligtelser		9.098.227	2.761.114
Passiver		19.593.780	6.865.211
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	2016/17	2015/16
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	447.318	58.545
	447.318	58.545
2. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	0	9.036
Skat af årets resultat	-116.444	0
	-116.444	9.036
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	2.796.404	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.438.020	2.796.404
Kostpris ultimo	6.234.424	2.796.404
Opskrivninger primo	2.053.596	0
Årets opskrivninger	2.501.719	2.053.596
Opskrivninger ultimo	4.555.315	2.053.596
Af- og nedskrivninger primo	-78.880	0
Årets afskrivninger	-134.724	-78.880
Af- og nedskrivninger ultimo	-213.604	-78.880
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.576.135	4.771.120
Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 4.900.000 og grundværdien udgør kr. 1.970.800		
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Tilgang i årets løb	3.000.000	0
Kostpris ultimo	3.000.000	0
Årets resultat	4.591.156	0
Opskrivninger ultimo	4.591.156	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.591.156	0

Noter

5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
CR Construction A/S	Brøndby	100,00	7.591.156	4.591.156
			7.591.156	4.591.156

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
by Wood ApS	Hellerup	25,00	15.625	
Townhouses Backersvej 140 ApS	Hobro	25,00	0	-12.500
Frederiksværksvej 20 ApS	Hobro	10,00	5.000	
Christensen & Riisberg ApS	Brøndby	50,00	0	-317.263
2RB invest ApS	Jylling	50,00	0	0
			20.625	-329.763

6. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	50.000	25.000
Tilgang i årets løb	33.125	25.000
Afgang i årets løb	-25.000	0
Kostpris ultimo	58.125	50.000
Opskrivninger primo	2.007.961	0
Årets resultat	0	2.007.961
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-2.007.961	0
Opskrivninger ultimo	0	2.007.961
Dagsværdireguleringer primo	-25.000	0
Årets reguleringer	-12.500	-25.000
Dagsværdireguleringer ultimo	-37.500	-25.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.625	2.032.961

Noter

7. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	50.000	1.569.769	1.982.961	49.576		3.652.306
Årets opskrivning	0	1.951.341	0			1.951.341
Overført fra reserve for opskrivninger	0	-105.085	0	105.085	0	0
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	4.261.393	-371.656	0	3.889.737
	50.000	3.416.025	6.244.354	-216.995	0	9.493.384

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.504.456	66.301	1.286.012
	1.504.456	66.301	1.286.012

9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for CNR Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån kr. 1.570.757 pr. 31. marts 2017 i Nordea Kredit Realkreditaktieselskab er der givet pant i grunde og bygninger til regnskabsmæssig værdi kr. 5.838.074.

Ejerpantebreve kr. 4.300.000 ligger til sikkerhed for gæld kr. 4.438.313 til banker.

Afgiftspantebreve kr. 804.000.

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen udover ovennævnte.