

*CBJ Bolig ApS  
Kardybvej 15, Tastum  
7850 Stoholm Jyll*

*CVR-nr: 36 94 92 87*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015*

*(1. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/5 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	CBJ Bolig ApS Kardybvej 15, Tastum 7850 Stoholm Jyll
	Telefon: 97 54 10 15
	CVR-nr.: 36 94 92 87
	Stiftet: 30. juni 2015
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Christian Boye Jensen
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S, Skive Adelgade 8 7800 Skive
	Realkredit Danmark Prinsensgade 11 9000 Aalborg
	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Hviid & Frederiksen Søndergade 26 7830 Vinderup
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Christian Boye Jensen, Kardybvej 15 Tastum, 7850 Stoholm Jyll

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for CBJ Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

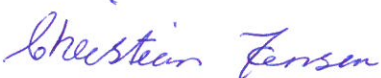
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stoholm Jyll, den 30/5 2016

### **Direktion**

  
Christian Boye Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Til kapitalejerne af CBJ Bolig ApS**

#### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for CBJ Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

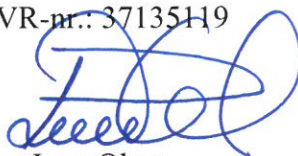
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 30/5 2016

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består af, at erhverve, eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets indtjening i 2015 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## **GENERELT**

Årsregnskabet for CBJ Bolig ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskabet 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 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.

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.

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**

### **Nettoomsætning**

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

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskattingsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationseværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	3.472.177
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-491.944
Andre eksterne omkostninger .....	-240.861
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>2.739.372</b>
2 Personaleomkostninger .....	-281.871
<b>Resultat af ordinær drift for dagsværdireguleringer</b> .....	<b>2.457.501</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	166.985
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>2.624.486</b>
Andre finansielle indtægter .....	735.796
Andre finansielle omkostninger .....	-2.344.283
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.015.999</b>
Skat af årets resultat .....	-255.987
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>760.012</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat .....	760.012
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>760.012</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
 AKTIVER

	2015
3 Investeringsejendomme .....	52.730.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>52.730.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>52.730.000</b>
Andre tilgodehavender .....	108.600
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>108.600</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>2.897</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>111.497</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>52.841.497</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015
Virksomhedskapital .....	50.000
Overkurs ved emission .....	100.569
Overført resultat.....	760.012
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>910.581</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	2.864.081
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.864.081</b>
Prioritetsgæld.....	33.797.248
Kreditinstitutter.....	5.989.086
Deposita.....	1.018.832
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>40.805.166</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	777.000
Kreditinstitutter.....	2.869.383
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	70.946
Selskabsskat.....	261.036
Anden gæld.....	66.601
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	4.216.703
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>8.261.669</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>49.066.835</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>52.841.497</b>
6 Eventualposter mv.	
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

## NOTER

2015

**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. Som følge af den generelle økonomiske situation i samfundet og ejendomsbranchen inden for handel med beboelsesejendomme, er der stor usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi.

**2 Personaleomkostninger**

Lønninger.....	275.108
Andre omkostninger til social sikring .....	6.763

<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>281.871</b>
--	----------------

Investerings-  
ejendomme

**3 Materielle anlægsaktiver**

Kostpris, primo .....	52.730.000
-----------------------	------------

Kostpris 31. december 2015 .....	52.730.000
----------------------------------	------------

<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>52.730.000</b>
---	-------------------

**4 Egenkapital**

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Virksomhedskapital .....	50.000	0	50.000
Overkurs ved emission .....	100.569	0	100.569
Overført resultat.....	0	760.012	760.012

<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>150.569</b>	<b>760.012</b>	<b>910.581</b>
--------------------------------	----------------	----------------	----------------

Virksomhedskapitalen består af 100 anparter á kr. 500.  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## NOTER

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gælds forpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	34.311.629	34.574.248	777.000	30.426.629
Kreditinstitutter.....	5.989.086	5.989.086	0	0
Deposita.....	1.018.832	1.018.832	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Langfristede gælds forpligtelser i alt.....</b>	<b><u>41.319.547</u></b>	<b><u>41.582.166</u></b>	<b><u>777.000</u></b>	<b><u>30.426.629</u></b>

**6 Eventualposter mv.**  
Ingen.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagementet med Spar Nord Bank A/S, Skive, Realkredit Danmark og Nykredit er der stillet følgende sikkerheder:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 34.311.629, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 52.730.000.

Sikkerhed uden for selskabets regi.