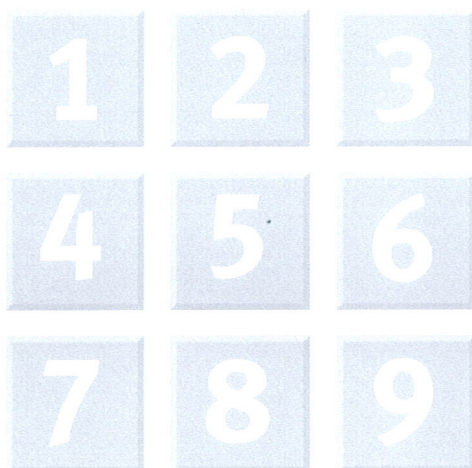


# CUN Ejendomme ApS

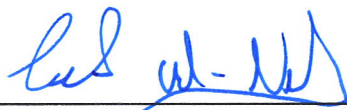
Thorsmosevej 6  
3200 Helsingør

CVR-nr. 37 12 65 86



## Årsrapport for perioden 1. oktober 2015 til 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 12. oktober 2016



---

Carsten Uhd-Nielsen  
Dirigent



**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. juni 2016	10
Balance pr. 30. juni 2016	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

CUN Ejendomme ApS  
Thorsmosevej 6  
3200 Helsinge

CVR-nr.: 37 12 65 86  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. juni  
Stiftet: 1. oktober 2015  
Hjemsted: Gribskov

### Direktion

Carsten Uffe Uhd-Nielsen, direktør

### Revision

DØSSING & PARTNERE  
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. juni 2016 for CUN Ejendomme 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. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 11. oktober 2016

**Direktion**



Carsten Uffe Uhd-Nielsen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Til kapitalejeren i CUN Ejendomme ApS*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for CUN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. juni 2016 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Hillerød, den 11. oktober 2016

**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer*  
*CVR-nr. 54 87 99 11*



Anders Nyberg  
Registreret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering og administration af ejendomme, samt hermed beslægtet aktivitet.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 28.710, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 78.710.

Selskabet er nystiftet pr. 1. oktober 2015 med en kapital på kr. 50.000, som er indbetalt kontant.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CUN Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i danske kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet det er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter bestående af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, m.v.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	14 %

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. oktober 2015 - 30. juni 2016**

	Note	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>163.528</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>163.528</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-23.541</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>139.987</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-103.179</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>36.808</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-8.098</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>28.710</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til overført resultat		<u>28.710</u>
<b>Forslag til resultatdisponering i alt</b>		<b><u>28.710</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>3.514.319</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.514.319</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.514.319</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>30.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>30.000</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>111.951</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>141.951</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>3.656.270</u></u></b>

## Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		28.710
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>78.710</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		8.098
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>8.098</u></b>
Banker		915.665
Gæld til realkreditinstitutter		1.957.300
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>2.872.965</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	198.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		448.387
Anden gæld		49.310
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>696.497</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.569.462</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.656.270</u></b>
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

## Noter til årsrapporten

	2015/16
	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.627
Andre finansielle omkostninger	92.552
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>103.179</b>

<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets udskudte skat	8.098
<b>Årets skat i alt</b>	<b>8.098</b>

### 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	28.710	28.710
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>50.000</b>	<b>28.710</b>	<b>78.710</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen den 1. oktober 2015.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	1.007.965	92.300	507.200
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.063.800	106.500	1.530.000
	<b>0</b>	<b>3.071.765</b>	<b>198.800</b>	<b>2.037.200</b>

## Noter til årsrapporten

### **5 Eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CUN Holding ApS (administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på kr. 1.600.000 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på kr. 3.514.319.