



Tlf.: 75 22 47 00
varde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Markedspladsen 25
DK-6800 Varde
CVR-nr. 20 22 26 70

CN ERHVERVSEJENDOMME APS

INDUSTRIVEJ 30, 6840 OKSBØL

ÅRSRAPPORT

3. OKTOBER 2016 - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. april 2018

Carsten Norlin Nielsen

CVR-NR. 38 10 44 70

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 3. oktober 2016 - 31. december 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CN Erhvervsejendomme ApS Industrivej 30 6840 Oksbøl
	CVR-nr.: 38 10 44 70 Stiftet: 3. oktober 2016 Hjemsted: Varde Regnskabsår: 3. oktober 2016 - 31. december 2017
Direktion	Carsten Norlin Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Markedspladsen 25 6800 Varde
Pengeinstitut	Sydbank Vestergade 4 6800 Varde

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. oktober 2016 - 31. december 2017 for CN Erhvervsjendomme 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. oktober 2016 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Oksbøl, den 28. februar 2018

Direktion:

Carsten Norlin Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i CN Erhvervsejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CN Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 3. oktober 2016 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 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 Ethiske 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 selskabet, 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

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. oktober 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

Varde, den 28. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31433

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er handel med og udlejning af erhvervsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 3. OKTOBER - 31. DECEMBER

	Note	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		370.396
Af- og nedskrivninger.....		-80.844
DRIFTSRESULTAT		289.552
Andre finansielle omkostninger.....	1	-87.013
RESULTAT FØR SKAT		202.539
Skat af årets resultat.....	2	-47.087
ÅRETS RESULTAT		155.452
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		155.452
I ALT		155.452

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		3.685.262	3.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.685.262	3.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		3.685.262	3.500.000
Likvider.....		90.812	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		90.812	0
AKTIVER.....		3.776.074	3.500.000

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overkurs ved emission.....		0	1.511.117
Overført overskud.....		1.666.569	0
EGENKAPITAL.....	4	1.716.569	1.561.117
Hensættelse til udskudt skat.....		94.902	82.531
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		94.902	82.531
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.547.884	1.775.352
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.547.884	1.775.352
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	90.900	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		156.073	0
Selskabsskat.....		34.716	0
Anden gæld.....		135.030	81.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		416.719	81.000
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.964.603	1.856.352
PASSIVER.....		3.776.074	3.500.000
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

		2016/17 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger				
Tilknyttede virksomheder.....		5.961	1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....		81.052		
		87.013		
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		34.716	2	
Regulering af udskudt skat.....		12.371		
		47.087		
Materielle anlægsaktiver				
		Grunde og bygninger	3	
Kostpris 3. oktober 2016.....		3.500.000		
Tilgang.....		265.800		
Kostpris 31. december 2017.....		3.765.800		
Årets afskrivninger		80.538		
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....		80.538		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		3.685.262		
Egenkapital				
	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	I alt
Egenkapital 3. oktober 2016.....	50.000	1.511.117	0	1.561.117
Overførsel til/fra andre poster.....		-1.511.117	1.511.117	
Forslag til årets resultatdisponering.....			155.452	155.452
Egenkapital 31. december 2017.....	50.000	0	1.666.569	1.716.569
Langfristede gældsforpligtelser				
	3/10 2016 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.775.352	1.638.784	90.900	1.155.422
	1.775.352	1.638.784	90.900	1.155.422

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	6
Eventualforpligtelser	
Hæftelse i sambeskatningen	
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.	
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Carsten Nielsen A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, Industrivej 19, Oksbøl. Bogført værdi udgør på statusdagen 3.686 tkr.	
Medarbejderforhold	8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	
1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CN Erhvervsjendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	25 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.