

# CN Ejendomsselskab ApS

Kastetvej 48, 2 tv  
9000 Aalborg

CVR-nr. 38 45 30 76

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
20. juni 2019

---

Christian Ameland Nielsen  
dirigent



LN Erhverv

- en del af LandboNords  
ØkonomiRådgivning

LANDBONORD • ERHVERVSPARKEN 1, 9700 BRØNDERSLEV

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for CN Ejendomsselskab 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. juni 2019

### **Direktion**

Christian Ameland Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i CN Ejendomsselskab ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for CN Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brønderslev, den 20. juni 2019

LN Erhverv  
CVR-nr. 25 04 96 08

Christian Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29466

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

CN Ejendomsselskab ApS  
Kastetvej 48, 2 tv  
9000 Aalborg

Telefon: 28899916

CVR-nr.: 38 45 30 76

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Aalborg

### Direktion

Christian Ameland Nielsen, direktør

### Revisor

LN Erhverv  
Erhvervsparken 1  
9700 Brønderslev

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve, sælge, udleje og investere i ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 101.734, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 463.751.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>184.319</b>	<b>43.584</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-240.000	282.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-55.681</b>	<b>325.584</b>
Finansielle indtægter		168	0
Finansielle omkostninger		-80.425	-21.131
<b>Resultat før skat</b>		<b>-135.938</b>	<b>304.453</b>
Skat af årets resultat	1	34.204	-66.968
<b>Årets resultat</b>		<b>-101.734</b>	<b>237.485</b>
Overført resultat		-101.734	237.485
		<b>-101.734</b>	<b>237.485</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.099.620	2.574.583
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>1.099.620</u>	<u>2.574.583</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.099.620</u>	<u>2.574.583</u>
Andre tilgodehavender		0	30.874
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>30.874</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>248.006</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>248.006</u>	<u>30.874</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>1.347.626</u></u>	<u><u>2.605.457</u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		413.751	257.485
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>463.751</u></b>	<b><u>307.485</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		9.290	62.040
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>9.290</u></b>	<b><u>62.040</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		728.713	1.578.915
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		0	274.000
Deposita		31.379	56.129
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>760.092</u></b>	<b><u>1.909.044</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	27.000	56.000
Banker		0	213.032
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		68.428	52.928
Selskabsskat		19.065	4.928
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>114.493</u></b>	<b><u>326.888</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>874.585</u></b>	<b><u>2.235.932</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.347.626</u></b>	<b><u>2.605.457</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	18.546	4.928
Årets udskudte skat	-52.750	62.040
	<u><b>-34.204</b></u>	<u><b>66.968</b></u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2018	2.292.583
Afgang i årets løb	-1.234.963
Kostpris 31. december 2018	<u>1.057.620</u>
Værdiregulering 1. januar 2018	282.000
Årets værdireguleringer	-240.000
Værdiregulering 31. december 2018	<u>42.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u><b>1.099.620</b></u>

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	257.485	307.485
Årets resultat	0	-101.734	-101.734
Tilskud fra koncern	0	258.000	258.000
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>413.751</b>	<b>463.751</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.634.915	755.713	27.000	663.000
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	274.000	0	0	0
Deposita	56.129	31.379	0	0
	<b>1.965.044</b>	<b>787.092</b>	<b>27.000</b>	<b>663.000</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 1.100.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CN Ejendomsselskab ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### 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 samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til udlejning og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægt

Indtægter ved udlejning, indregnes i resultatopgørelsen, når "levering" har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Omkostninger

Omkostninger til udlejning indeholder de omkostninger der er medgået til drift af udlejningsboliger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger indregnes til kostpris og måles efterfølgende til skønnet dagsværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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