

CN Ejendomsselskab ApS

Kastetvej 48, 2 tv
9000 Aalborg

CVR-nr. 38 45 30 76

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
11. juni 2018

Christian Ameland Nielsen
dirigent



LN Erhverv

- en del af LandboNords
ØkonomiRådgivning

LANDBONORD • ERHVERVSPARKEN 1, 9700 BRØNDERSLEV

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. marts - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts - 31. december 2017.

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 11. juni 2018

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. marts - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 11. juni 2018

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. marts - 31. december 2017

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 2017 udviser et overskud på kr. 237.485, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 307.485.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CN Ejendomsselskab ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017 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 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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse 1. marts - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		43.584
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>282.000</u>
Resultat før finansielle poster		325.584
Finansielle omkostninger		<u>-21.131</u>
Resultat før skat		304.453
Skat af årets resultat	1	<u>-66.968</u>
Årets resultat		<u><u>237.485</u></u>
Overført resultat		<u>237.485</u>
		<u><u>237.485</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger		<u>2.574.583</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>2.574.583</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.574.583</u>
Andre tilgodehavender		<u>30.874</u>
Tilgodehavender		<u>30.874</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>30.874</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.605.457</u></u>

Balance 31. december

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

Noter

	2017
	kr.
1 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	4.928
Årets udskudte skat	62.040
	<u>66.968</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. marts 2017	0
Tilgang i årets løb	2.292.583
Kostpris 31. december 2017	<u>2.292.583</u>
Værdiregulering 1. marts 2017	0
Årets værdireguleringer	282.000
Værdiregulering 31. december 2017	<u>282.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>2.574.583</u>

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. marts 2017	0	0	0
Årets resultat	0	237.485	237.485
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	20.000	70.000
Egenkapital 31. december 2017	<u>50.000</u>	<u>257.485</u>	<u>307.485</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. marts 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.634.915	56.000	1.400.000
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	274.000	0	0
Deposita	0	56.129	0	0
	0	1.965.044	56.000	1.400.000

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 2.200.