

**CN Ejendomsinvest ApS**  
**Metalbuen 30**  
**2750 Ballerup**

**CVR.nr. 30 83 08 81**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling d. 18/6 2014

Som dirigent :





## Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsens regnskabspåtegning	1
Revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12



## Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for CN Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

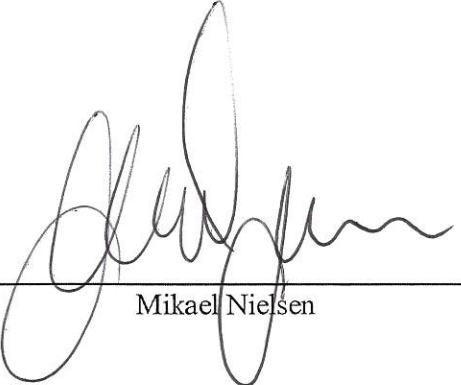
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Forudsætningerne for fravalg af revision er stadig opfyldt.


Ballerup, den 16. juni 2014

Direktion :



---

Mikael Nielsen



---

Tomas Carlsen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.

### Til den daglige ledelse i CN Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CN Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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.

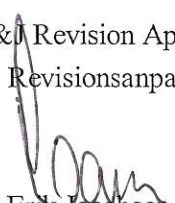
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Greve, den 16. juni 2014

C&J Revision ApS  
Registreret Revisionsanpartsselskab

  
Carl Erik Jacobsen, HD  
registreret revisor



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	CN Ejendomsinvest ApS Metalbuen 30 2750 Ballerup
<b>Hjemsted</b>	Ballerup Kommune
<b>CVR - nr.</b>	30 83 08 81
<b>Direktion</b>	Mikael Nielsen Tomas Carlsen
<b>Revision</b>	C&J Revision ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Greveager 3 2670 Greve
<b>Selskabskapital</b>	kr. 125.000
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed med erhvervelse og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter resultatet som værende utilfredsstillende. Ledelsen vil arbejde på en omlægning af finansieringen i ejendommen, hvilket vil forbedre drift og likviditet væsentligt.

Ledelsen er opmærksom på selskabets kapitaltabsproblemer iht. Selskabslovens § 119 og vil drøfte forholdet på den ordinære generalforsamling - jfr. Note 6.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CN Ejendomsinvest ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsudgifter

Andre driftsudgifter omfatter udgifter til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er optaget til anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger.

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

Ejendommen	30 år
------------	-------

Aktiver med en kostpris på under 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 afskrivninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender fra tjenesteydelser**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 i fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer af skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



**Resultatopgørelse for perioden**  
**1. januar - 31. december**

Note	2013	2012
	288.000	283.200
<b>Bruttoresultat</b>		
	<u>288.000</u>	<u>283.200</u>
<b>Resultat før afskrivninger</b>		
2 Afskrivninger	109.247	109.247
Andre driftsudgifter	<u>21.359</u>	<u>54.713</u>
<b>Resultat før ekstraordinære poster</b>	157.394	119.240
Ekstraordinære udgifter	<u>0</u>	<u>415.952</u>
	157.394	-296.712
Finansielle indtægter	7	298
Finansielle udgifter	<u>204.099</u>	<u>237.640</u>
<b>Resultat før skat</b>	-46.698	-534.054
4 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>-46.698</u></u>	<u><u>-534.054</u></u>
<b>Resultatdisponering</b>		
Årets resultat		-46.698
Overført fra sidste år		<u>-1.146.505</u>
<b>I alt til disposition</b>		<u><u>-1.193.203</u></u>
<b>der fordeles således :</b>		
Fremført til næste år		-1.193.203
Udbytte		<u>0</u>
		<u><u>-1.193.203</u></u>



Balance pr. 31. december

Aktiver

Note		2013	2012
	<b>Anlægsaktiver</b>		
2	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	<u>2.642.785</u>	<u>2.752.032</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.642.785</u>	<u>2.752.032</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.642.785</u>	<u>2.752.032</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
4	Selskabsskat	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>2.642.785</u>	<u>2.752.032</u>



Balance pr. 31. december  
Passiver

Note	2013	2012	
<b>Egenkapital</b>			
	125.000	125.000	
3	Overført resultat	-1.193.203	-1.146.505
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-1.068.203</u>	<u>-1.021.505</u>
<b>Hensættelser</b>			
	Udskudt skat	0	0
	<b>Hensættelser i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld</b>			
<b>Kortfristet gæld</b>			
4	Selskabsskat	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.228	0
	Bankgæld	28	156
	Gæld tilknyttede virksomheder	454.120	393.485
	Gæld anpartshaver	43.905	50.374
	Anden gæld	169.643	578.808
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>672.924</u>	<u>1.022.823</u>
<b>Langfristet gæld</b>			
	Kreditinstitutter	3.038.064	3.194.573
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>3.038.064</u>	<u>3.194.573</u>
	<b>Gæld i alt</b>	<u>3.710.988</u>	<u>4.217.396</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>2.642.785</u>	<u>3.195.891</u>
5	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		



## Noter

	<b>2013</b>	
	<b>Grunde &amp; bygninger</b>	
<b>2 Materieel anlægsaktiver</b>		
Samlet anskaffelsessum primo		3.277.400
Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb		0
Afgang		0
Samlet anskaffelsessum ultimo		<u>3.277.400</u>
Samlede af- og nedskrivninger primo		525.368
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af- og nedskrivninger		109.247
Samlede af- og nedskrivninger ultimo		<u>634.615</u>
<b>Bogført værdi 31. december 2013</b>		<u><u>2.642.785</u></u>
		<b>2013</b>
Årets af- og nedskrivninger:		
Ejendomme		109.247
Samlede afskrivninger		<u>109.247</u>
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>3 Overført resultat</b>		
Overført resultat tidl. år	-1.146.505	-485.702
Årets resultat	-46.698	-126.749
	<u>-1.193.203</u>	<u>-612.451</u>
Udlodning af udbytte	0	0
<b>Overført resultat i alt</b>	<u><u>-1.193.203</u></u>	<u><u>-612.451</u></u>



## Noter

	2013	2012
<b>4 Selskabsskat</b>		
Primo	0	0
Korr. primo	0	0
Retur	0	0
Beregnet selskabsskat	0	0
Renter selskabsskat	0	0
a/c-skat, frivillig indbet.	0	0
a/c-Skat 2011	0	0
<b>Selskabsskat i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skat</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Samlede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	0	0
Udskudt skatteaktiv tilbageført	0	0
Forskydning udskudt skat	0	0
<b>Samlede skatter i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## 5 Eventualforpligtelser Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgjorde kr. .

Der er lyst ejerpantebrev stort kr. 2.400.000 til sikkerhed for mellemværende med banken.

Tillige er der stillet virksomhedspant på t. kr. 1.000 for mellemværende med banken.

## 6 Usikkerhed om going concern

Idet lejerne til ejendommen Metalbuen 30 er på vej ud af sin krise og dermed blevet solide lejere, vurderer ledelsen, at selskabet fremadrettet vil kunne generere tilstrækkelig likviditet til at betale såvel renter som afdrag på prioritetslånene.

Ledelsen vil tillige arbejde på en omlægning af lånestrukturen, hvilket forventes at forbedre selskabets likviditet fremadrettet.