

# **CEBULA INVESTMENT ApS**

Grundtvigsvej 29  
1864 Frederiksberg C

Årsrapport  
1. oktober 2018 - 30. september 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**13/03/2020**

---

**Peter Makki**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

CEBULA INVESTMENT ApS  
Grundtvigsvej 29  
1864 Frederiksberg C

CVR-nr: 10027608  
Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

**Revisor**

GE REVISION & RÅDGIVNING, REGISTRERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Stamholmen 175, 2  
2650 Hvidovre  
DK Danmark

CVR-nr: 25187091  
P-enhed: 1007399649

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Cebula Investment ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Frederiksberg, den 13/03/2020

**Direktion**

Peter Makki

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Cebula Investment ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Cebula Investment ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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.

Hvidovre, 13/03/2020

Benjamin Elleby Jensen , mne22452

Registreret revisor

GE REVISION & RÅDGIVNING, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 25187091

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i køb og salg af fast ejendom samt erhvervsmæssig udlejning.

## **Usædvanlige forhold**

Der er i regnskabsåret ikke indtruffet nogen usædvanlige forhold.

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

Selskabets økonomiske udvikling har ikke foregået planmæssigt.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

## **Øvrige forhold**

Ledelsen er opmærksomme på at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Det er ledelsens vurdering at selskabskapitalen vil kunne reetableres via egen indtjening.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Cebula Investment ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttoresultat

Selskabet har som følge af konkurrencemæssige hensyn og med henvisning til årsregnskabslovens § 32 stk. 1 valgt ikke at vise omsætningen og dermed foretaget en sammendragning i resultatopgørelsen. De sammendragne poster indgår i posten "bruttoresultat".

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen på fakturerings tidspunktet. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Grunde	Afskrives ikke	
Bygninger	25 år	scrapværdi 0 pct.

Aktiver med en kostpris på under 13.800 DKK. 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 andre driftsindtægter og -omkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

### 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets



kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Cebula Investment ApS indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

### **Prioritetsgæld**

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

### **Andre gældsforpligtigelser**

Andre gældsforpligtigelser, som omfatter gæld til leverandører, dattervirksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>56.455</b>	<b>44.476</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-139.036	-136.175
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-82.581</b>	<b>-91.699</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	1.398	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-11.337	-19.916
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-92.520</b>	<b>-111.615</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-92.520</b>	<b>-111.615</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-92.520	-111.615
<b>I alt .....</b>		<b>-92.520</b>	<b>-111.615</b>

# Balance 30. september 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger .....		3.703.010	3.842.046
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>3.703.010</b>	<b>3.842.046</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.703.010</b>	<b>3.842.046</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		6.200	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>6.200</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		12.615	30.845
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>18.815</b>	<b>30.845</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.721.825</b>	<b>3.872.891</b>

# Balance 30. september 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	516.690	516.690
Overført resultat .....		-2.001.106	-1.908.586
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-1.484.416</b>	<b>-1.391.896</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.016.125	1.086.309
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.016.125</b>	<b>1.086.309</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		68.786	67.677
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		39.521	39.742
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.852.109	2.732.109
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		29.700	38.950
Ansvarlig lånekapital .....		1.200.000	1.300.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.190.116</b>	<b>4.110.801</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.206.241</b>	<b>5.264.787</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.721.825</b>	<b>3.872.891</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger	-139.036	-136.175
	<b>-139.036</b>	<b>-136.175</b>

## 2. Andre finansielle indtægter

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Øvrige finansielle indtægter	1.398	0
	<b>1.398</b>	<b>0</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Øvrige finansielle udgifter	-11.337	-19.916
	<b>-11.337</b>	<b>-19.916</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Anskaffelsespris pr. 1. oktober 2018	8.592.397
<b>Anskaffelsespris pr. 30. september 2019</b>	<b>8.592.397</b>
Værdiregulering pr. 1. oktober 2018	-3.370.574
Årets værdiregulering	68.660
<b>Værdireguleringer pr. 30. september 2019</b>	<b>-3.301.914</b>
Afskrivninger pr. 1. oktober 2018	-1.379.777
Årets afskrivninger	-207.696
<b>Afskrivninger pr. 30. september 2019</b>	<b>-1.587.473</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2019</b>	<b>3.703.010</b>
<b>Ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2018 udgør</b>	<b>4.250.000</b>

#### 5. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen består af 516.690 anpartar á nominelt DKK 1.  
Ingen anpartar er tillagt særlige rettigheder.

	<b>kr.</b>
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Selskabskapital pr. 1. oktober 2014	516.690
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Selskabskapital pr. 30. september 2019</b>	<b>516.690</b>

#### 6. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen, det er ledelsens vurdering at kapitalen vil kunne reetableres via egen indtjening, det må dog forventes at tage nogle år.

##### Ansvarlig lånekapital

Selskabets ultimative anpartshaver har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor andre kreditorer i form af konvertering af lån til ansvarlig lånekapital. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende 0 måneder frem. Der foretages ikke en forrentning af lånet.

Ovennævnte ansvarlige indskudskapital er i efterfølgende periode forlænget i yderligere 12 måneder, således at hovedstolen afvikles den 1. september 2020. Øvrige lånevilkår er uændrede.

## 7. Oplysning om 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 og royaltyskat, samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AMC International A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse forøges.

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån til realkreditinstitut, t DKK 1.085 pr. 30. september 2019 er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t DKK 3.703.

## 9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0