

**Cem Invest ApS
Nybovej 21
3000 Helsingør**

CVR-nummer: 10107369

Årsrapport
1. oktober 2016 til 30. september 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/11 2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Arsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Cem Invest 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 21. november 2017

Direktion



Carsten Kock

Til kapitalejerne i Cem Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cem Invest ApS for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 virksomheden, 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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Frederiksværk, den 21. november 2017

Revisorhuset Halsnæs
Registreret revisionsaktieselskab
CVR nr. 20572043



Birgitte Jensen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Cem Invest ApS
Nybovej 21
3000 Helsingør

CVR-nr.: 10 10 73 69

Direktion Carsten Kock

Pengeinstitut Danske Bank
Munkeengen 30
3400 Hillerød

Revisor Revisorhuset Halsnæs
Registreret revisionsaktieselskab
Strandvejen 46
3300 Frederiksværk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været ejendomsudlejning.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for Cem Invest ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Ændringen foretages alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen beløbsmæssig effekt på egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendommenes driftsudgifter, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen opføres i henhold til de indgåede kontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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. Regulering af skatter tidligere år er ligeledes indregnet.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under posten tilgodehavende/gæld til tilknyttede virksomheder 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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

Resultatopgørelse

	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
1. oktober 2016 til 30. september 2017		
Bruttofortjeneste	205.694	171
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-28.550	-29
Driftsresultat	177.144	142
Andre finansielle indtægter	2.536	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-989	0
Andre finansielle omkostninger	-80.923	-43
Resultat før skat	97.768	100
1 Skat af årets resultat	-123.414	-28
Årets resultat	-25.646	72
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-25.646	72
Disponeret i alt	-25.646	72

Balance pr. 30. september 2017

	2017 DKK	2016 TDKK
Aktiver		
Investeringsejendomme	4.280.691	3.206
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	-1
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	4.280.691	3.205
	<hr/>	<hr/>
Anlægsaktiver i alt	4.280.691	3.205
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1
Andre tilgodehavender	2.264	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	2.264	1
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	61.711	143
	<hr/>	<hr/>
Omsætningsaktiver i alt	63.975	144
	<hr/>	<hr/>
Aktiver	4.344.666	3.349
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Balance pr. 30. september 2017

	2017 DKK	2016 TDKK
Passiver		
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	1.328.085	1.353
2 Egenkapital	1.453.085	1.478
Prioritetsgæld	2.405.894	1.735
3 Langfristede gældsforpligtelser	2.405.894	1.735
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	75.000	58
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	8
Gæld til tilknyttede virksomheder	361.187	28
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	42.000	42
Kortfristede gældsforpligtelser	485.687	136
Gældsforpligtelser i alt	2.891.581	1.871
Passiver	4.344.666	3.349
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Ejerforhold		

Noter

	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	35.741	28
Regulering af tidligere års skat	87.673	0
Skat af årets resultat i alt	123.414	28

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	1.353.731	-25.646	1.328.085
	1.478.731	-25.646	1.453.085

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.793.559	2.480.894	75.000	2.095.000
	1.793.559	2.480.894	75.000	2.095.000

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for Cem ApS som er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

2017
DKK

2016
TDKK

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån til realkreditinstitutter mv. er der tinglyst følgende:

Realkreditpantebrev i ejendommen matr. nr. 11 dr, Græsted By, Græsted med DKK 1.055.000

Realkreditpantebrev i ejendommen matr. nr. 2K Hesselbjerg by, Blistrup, ejerl. nr. 2. med DKK 924.000.

Realkreditpantebrev i ejendommen matr. nr. 10ad, Helsingør Markjorder med DKK 792.000 samt andre pantebrev på nom. DKK 30.000

Ejendommene er i årsrapporten indregnet til DKK 4.280.691

Derudover er der afgivet bankgarantier på i alt DKK 1.827.000.

6 Ejerforhold

Moderselskab:

Selskabets moderselskab, hvor selskabet indgår som dattervirksomhed er Cem ApS, Nybovej 21, 3000 Helsingør