

# Cepheus Ejendomme 1 A/S

Jernbanegade 26, 8900 Randers C  
CVR-nr. 17 42 32 74

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.04.16

Carsten Henriksen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 16
Noter	17 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Cepheus Ejendomme 1 A/S  
Jernbanegade 26  
8900 Randers C  
Telefon: 86 42 36 22  
Telefax: 86 41 45 79  
Hjemmeside: [www.cepheus.dk](http://www.cepheus.dk)  
Hjemsted: Randers  
CVR-nr.: 17 42 32 74  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Carsten Henriksen, formand  
Anni Ditlev  
Hans-Henrik Ditlev

---

**Direktion**

---

Hans-Henrik Ditlev

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Cepheus Ejendomme 1 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 24. februar 2016

### **Direktionen**

Hans-Henrik Ditlev

### **Bestyrelsen**

Carsten Henriksen  
Formand

Anni Ditlev

Hans-Henrik Ditlev

## Til kapitalejeren i Cepheus Ejendomme 1 A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Cepheus Ejendomme 1 A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 24. februar 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Tage Andersen  
Statsaut. revisor

Jesper Resdal Thomsen  
Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom. Selskabets ejendomsportefølje består af boligejendomme.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendomsporteføljen måles til dagsværdi. Dagsværdi måles på baggrund af en afkastbaseret model. Der er flere faktorer i den afkastbaserede model, som indeholder et element af skøn, og som har en betydelig påvirkning på den opgjorte dagsværdi.

Diskonteringsfaktoren er fastsat på baggrund af den diskonteringsfaktor, som anvendes på sammenlignelige ejendomme.

Der er ikke konstateret øvrige væsentlige usikkerheder ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser.

**Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der væsentligt har påvirket årets resultat.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015 DKK	2014 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>17.364.077</b>	<b>15.492.232</b>
1	Personaleomkostninger	-4.355.747	-3.570.515
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>13.008.330</b>	<b>11.921.717</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-308.523	-242.697
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.716.662	10.693.970
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.902.377	445.612
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>18.318.846</b>	<b>22.818.602</b>
2	Andre finansielle indtægter	3.832.464	1.997.343
	Andre finansielle omkostninger	-7.377.670	-16.733.442
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-3.545.206</b>	<b>-14.736.099</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>14.773.640</b>	<b>8.082.503</b>
3	Skat af årets resultat	-3.145.000	-1.655.507
	<b>Årets resultat</b>	<b>11.628.640</b>	<b>6.426.996</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	11.628.640	6.426.996
	<b>I alt</b>	<b>11.628.640</b>	<b>6.426.996</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	316.044.865	306.647.074
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.186.573	1.047.216
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>317.231.438</b>	<b>307.694.290</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>317.231.438</b>	<b>307.694.290</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	988.982	939.458
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	53.096.641	54.154.086
	Tilgodehavende selskabsskat	0	199.493
	Andre tilgodehavender	0	1.871.042
	Periodeafgrænsningsposter	78.158	114.791
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>54.163.781</b>	<b>57.278.870</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>18.878</b>	<b>283.662</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>54.182.659</b>	<b>57.562.532</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>371.414.097</b>	<b>365.256.822</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	94.096.581	82.467.941
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>94.596.581</b>	<b>82.967.941</b>
	Hensættelser til udskudt skat	24.552.000	21.407.000
	Andre hensatte forpligtelser	350.000	350.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>24.902.000</b>	<b>21.757.000</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	209.519.690	214.040.078
	Kreditinstitutter i øvrigt	8.036.251	8.420.292
	Anden gæld	8.893.055	8.358.893
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>226.448.996</b>	<b>230.819.263</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.634.431	5.733.254
	Gæld til kreditinstitutter	2.805.941	3.999.948
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	499.538	962.262
	Anden gæld	17.526.610	19.017.154
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.466.520</b>	<b>29.712.618</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>251.915.516</b>	<b>260.531.881</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>371.414.097</b>	<b>365.256.822</b>

7 Sikkerhedsstillelser

8 Kontraktlige forpligtelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til forpligtelser i forbindelse med lejersager og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.



	2015	2014
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	3.747.461	3.128.723
Pensioner	364.628	339.881
Andre omkostninger til social sikring	27.090	25.380
Personaleomkostninger i øvrigt	216.568	76.531
I alt	4.355.747	3.570.515

### 2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.093.252	1.996.083
Øvrige finansielle indtægter	1.739.212	1.260
I alt	3.832.464	1.997.343

### 3. Skatter

Årets aktuelle skat	0	-199.493
Årets udskudte skat	3.145.000	1.855.000
I alt	3.145.000	1.655.507

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	205.287.296	2.255.770
Tilgang i året	5.681.130	447.880
Kostpris pr. 31.12.15	210.968.426	2.703.650
Opskrivninger pr. 31.12.14	101.359.777	0
Opskrivninger i året	3.716.662	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	105.076.439	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	1.208.554
Afskrivninger i året	0	308.523
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	1.517.077
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	316.044.865	1.186.573

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	500.000	76.040.945
Forslag til resultatdisponering	0	6.426.996
Saldo pr. 31.12.14	500.000	82.467.941

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	500.000	82.467.941
Forslag til resultatdisponering	0	11.628.640
Saldo pr. 31.12.15	500.000	94.096.581

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	4.250.392	189.662.466	213.770.082	219.398.366
Kreditinstitutter i øvrigt	384.040	6.404.353	8.420.291	8.795.258
Anden gæld	0	8.893.055	8.893.055	8.358.893
I alt	4.634.432	204.959.874	231.083.428	236.552.517

## 7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og Grundejernes Investeringsfond t.DKK 222.190 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 316.045.

Realkreditlån vedrørende byfornyelse, hvor stat og kommune har den fulde afdrags- og renteforpligtelse udgør t.DKK 9.401.

## 8. Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en restløbetid på 36 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 7, i alt t.DKK 252.