

Cortex A/S

Hjemstedsadresse: Priorparken 355, 2605 Brøndby

CVR-nummer 19 79 51 87

Årsrapport 2017/18

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. december 2018

Thomas Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Cortex A/S Priorparken 355 2605 Brøndby Hjemstedskommune: Brøndby
Direktion	Thomas Christensen
Bestyrelse	Ove Finn Christensen Thomas Christensen Grethe Engelbrecht Christensen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	17. september 1996
Regnskabsår	1. oktober til 30. september

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning af erhvervslejemål.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Cortex A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 8. december 2018.

Direktion

Thomas Christensen

Bestyrelse

Ove Finn Christensen

Thomas Christensen

Grethe Engelbrecht Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Cortex A/S:

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cortex A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentlig 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.

Helsingør, den 8. december 2018

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Cortex A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets lejeindtægter fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes og periodiseret i henhold til indgåede lejekontrakter. Indtægterne indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger i form af ejendomsskat, forsikring, reparation og vedligeholdelse mv. der er medgået til at opnå årets omsætning.

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

Finansielle poster

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.

Regnskabspraxis

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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Grace Invest Holding A/S fungerer som administrations-selskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	50 år	Forventet scrapværdi	20 - 25%
-----------	-------	----------------------	----------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Regnskabspraxis

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Grace Invest Holding A/S. Selskabsskat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af 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 med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

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.

Gældsforpligtelser øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Note	2017/18	2016/17
Bruttofortjeneste	2.748.329	3.939.308
2 Afskrivninger	288.875	268.876
Resultat af primær drift	2.459.454	3.670.432
Finansielle indtægter	2.185	9.788
Finansielle omkostninger	668.955	689.177
Resultat før skat	1.792.684	2.991.043
1 Skat af årets resultat	412.720	675.374
Årets resultat	1.379.964	2.315.669
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	1.379.964	2.315.669
Disponeret	1.379.964	2.315.669

Balance 30. september 2018

Aktiver

Note	2018	2017
Grunde og bygninger	12.898.904	12.787.779
2 Materielle anlægsaktiver	12.898.904	12.787.779
Anlægsaktiver	12.898.904	12.787.779
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	44.286.392	43.086.392
Andre tilgodehavender	0	83.792
Tilgodehavender	44.286.392	43.170.184
Likvide beholdninger	1.748.293	1.282.388
Omsætningsaktiver	46.034.685	44.452.572
Aktiver i alt	58.933.589	57.240.351

Balance 30. september 2018

Passiver

Note	2018	2017
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	30.594.697	29.214.733
Foreslået udbytte	0	0
3 Egenkapital	31.094.697	29.714.733
Hensættelser til udskudt skat	107.200	29.400
Hensatte forpligtelser	107.200	29.400
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	16.722.919	17.860.849
Langfristet gæld	16.722.919	17.860.849
4 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	1.122.389	1.101.177
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.059.160	5.417.887
Skyldig selskabsskat	334.920	641.273
Anden gæld	3.492.304	2.475.032
Kortfristet gæld	11.008.773	9.635.369
Gæld i alt	27.731.692	27.496.218
Passiver i alt	58.933.589	57.240.351
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtelser		

Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17	
1 Selskabsskat			
Aktuel skat af årets resultat	334.920	675.374	
Ændring i hensættelse til udskudt skat	77.800	0	
	412.720	675.374	
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger	
Anskaffelsessum 1. oktober 2017		16.966.121	
Årets tilgang		400.000	
Årets afgang		0	
Anskaffelsessum 30. september 2018		17.366.121	
Afskrivninger 1. oktober 2017		4.178.342	
Årets afskrivninger		288.875	
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang		0	
Afskrivninger 30. september 2018		4.467.217	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018		12.898.904	
3 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. oktober 2017	500.000	29.214.733	0
Årets resultat	0	1.379.964	0
Egenkapital 30. september 2018	500.000	30.594.697	0

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
4 Gæld til realkreditinstitutter		
Forfald efter 5 år	12.002.593	13.229.732
Forfald 1-5 år	4.720.326	4.631.117
Forfald inden 1 år	1.122.389	1.101.177
	17.845.308	18.962.026

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankengagement er deponeret ejerpantebrev i selskabets ejendomme for i alt mio. kr. 5. Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mio. kr. 17,8 er der givet pant i selskabets ejendom.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor dets bankforbindelse for ethvert mellemværende Grace Invest A/S måtte have til bankforbindelsen.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Grace Invest Holding A/S som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Thomas Christensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-629568031005
Tidspunkt for underskrift: 29-12-2018 kl.: 11:08:15
Underskrevet med NemID

Thomas Christensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-629568031005
Tidspunkt for underskrift: 29-12-2018 kl.: 11:08:15
Underskrevet med NemID

Grethe Engelbrecht Christensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-793965740441
Tidspunkt for underskrift: 26-12-2018 kl.: 08:23:07
Underskrevet med NemID

Ove Finn Christensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-465932666785
Tidspunkt for underskrift: 26-12-2018 kl.: 11:26:10
Underskrevet med NemID

Jesper Smidt

Som Revisor NEM ID
RID: 1287500629677
Tidspunkt for underskrift: 29-12-2018 kl.: 16:22:05
Underskrevet med NemID

Thomas Christensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-629568031005
Tidspunkt for underskrift: 30-12-2018 kl.: 09:48:57
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: d9cd67afQRts16712577