

Cortex A/S

Hjemstedsadresse: Priorparken 355, 2605 Brøndby

CVR-nummer 19 79 51 87

Årsrapport 2016/17

Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. december 2017

Thomas Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	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 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 8. december 2017

Direktion

Thomas Christensen

Bestyrelse

Ove Finn Christensen

Thomas Christensen

Grethe Engelbrecht Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Cortex A/S:

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cortex A/S for regnskabsåret 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 etiske 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 regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Helsingør, den 8. december 2017

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 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, 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.

Regnskabspraksis

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.

Regnskabspraksis

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 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.

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 låneoptagelsestidspunktet 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 2016 - 30. september 2017

Note	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste	3.939.308	6.042.364
2 Afskrivninger	268.876	268.876
Resultat af primær drift	3.670.432	5.773.488
Finansielle indtægter	9.788	34.981
Finansielle omkostninger	689.177	718.104
Resultat før skat	2.991.043	5.090.365
1 Skat af årets resultat	675.374	1.230.724
Årets resultat	2.315.669	3.859.641
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	2.315.669	3.859.641
Disponeret	2.315.669	3.859.641

Balance 30. september 2017

Aktiver

Note	2017	2016
Grunde og bygninger	12.787.779	13.056.655
2 Materielle anlægsaktiver	12.787.779	13.056.655
 Anlægsaktiver	 12.787.779	 13.056.655
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	 43.086.392	 45.286.392
Andre tilgodehavender	83.792	0
Udskudt skatteaktiv	0	4.700
Tilgodehavender	43.170.184	45.291.092
 Likvide beholdninger	 1.282.388	 993.303
 Omsætningsaktiver	 44.452.572	 46.284.395
 Aktiver i alt	 57.240.351	 59.341.050

Balance 30. september 2017

Passiver

Note	2017	2016
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	29.214.733	26.899.064
Foreslået udbytte	0	0
3 Egenkapital	29.714.733	27.399.064
Hensættelser til udskudt skat	29.400	0
Hensatte forpligtelser	29.400	0
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	17.860.849	18.882.907
Langfristet gæld	17.860.849	18.882.907
4 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	1.101.177	1.176.556
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.417.887	6.014.763
Skyldig selskabsskat	641.273	1.103.124
Anden gæld	2.475.032	4.764.636
Kortfristet gæld	9.635.369	13.059.079
Gæld i alt	27.496.218	31.941.986
Passiver i alt	57.240.351	59.341.050
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtelser		

Noter til årsregnskabet

		2016/17	2015/16	
1	Selskabsskat			
	Aktuel skat af årets resultat	675.374	1.119.624	
	Førøgelse af hensættelse til udskudt skat	0	111.100	
		675.374	1.230.724	
2	Materielle anlægsaktiver			
			Grunde og bygninger	
	Anskaffelsessum 1. oktober 2016		16.966.121	
	Årets tilgang		0	
	Årets afgang		0	
	Anskaffelsessum 30. september 2017		16.966.121	
	Afskrivninger 1. oktober 2016		3.909.466	
	Årets afskrivninger		268.876	
	Tilbageførte afskrivninger på årets afgang		0	
	Afskrivninger 30. september 2017		4.178.342	
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017		12.787.779	
3	Egenkapital			
		Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	Egenkapital 1. oktober 2016	500.000	26.899.064	0
	Udbetalt udbytte	0	0	0
	Årets resultat	0	2.315.669	0
	Egenkapital 30. september 2017	500.000	29.214.733	0

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
4		
Gæld til realkreditinstitutter		
Forfald efter 5 år	13.229.732	13.934.775
Forfald 2-5 år	4.631.117	4.948.132
Forfald inden 1 år	1.101.177	1.176.556
	<u>18.962.026</u>	<u>20.059.463</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankengagement er deponeret ejerpantebrev i selskabets ejendomme for i alt t.kr. 5.000. Til sikkerhed for obligationslån mio. kr. 20,6 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.