

Erhvervsstyrelsen

**Cedrex Ejendomme ApS**

CVR-nummer: 20 82 05 35

Notgangen 3  
2690 Karlslunde

**Årsrapport**  
**1. juli 2018 -30. juni 2019**

**(21. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets  
generalforsamling, den 1/11 2019

  
\_\_\_\_\_  
Stig Christensen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Cedrex Ejendomme ApS Notgangen 3 2690 Karlslunde
<b>Direktion</b>	Stig Christensen
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank
<b>Revisor</b>	Greve Strands Revision Centerholmen 16, 2 2670 Greve
<b>Ejer</b>	Cedrex Holding ApS

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Cedrex Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 22. oktober 2019

**Direktion**



Stig Christensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i Cedrex Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Cedrex Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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.

Greve, den 22. oktober 2019

**Greve Strands Revision**

CVR 52 99 27 53



Frank Eliasson

Registreret revisor

MNE 2645

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og forvalte fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

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

Årets resultat er som forventet. Der forventes fremgang i resultatet i det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Cedrex Ejendomme ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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.

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 og andre eksterne omkostninger".

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Investerings ejendommenes driftsomkostninger**

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ej fradragsberettiget omkostninger. Ved beregningen anvendes en skatteprocent på 22.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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 anskaffelsessummen, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt forbedringer.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier, som for andre driftsmateriel og inventar udgør 3-5 år og for bygninger udgør 50 år.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien (kursværdien) på balancedagen.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE  
 1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

	2018/19	2017/18 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>185.713</b>	<b>137</b>
1 Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver .....	-35.379	-35
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>150.334</b>	<b>102</b>
Andre finansielle indtægter .....	46.498	24
Andre finansielle omkostninger.....	-56.495	-52
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>140.337</b>	<b>74</b>
2 Skat af årets resultat.....	-30.857	-17
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>109.480</b>	<b>57</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	109.480	57
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>109.480</b>	<b>57</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019  
AKTIVER

	2019	2018 kr. 1000
3 Grunde og bygninger .....	6.763.251	6.799
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>6.763.251</b>	<b>6.799</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>6.763.251</b>	<b>6.799</b>
Andre tilgodehavender .....	28.046	59
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>28.046</b>	<b>59</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	137.927	94
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>137.927</b>	<b>94</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>90.815</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>256.788</b>	<b>153</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>7.020.039</b>	<b>6.952</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019  
PASSIVER

	2019	2018 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	868.117	758
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>993.117</b>	<b>883</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	232.456	209
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>232.456</b>	<b>209</b>
Selskabsskat.....	6.827	0
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>6.827</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter.....	0	166
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	61.458	54
Selskabsskat.....	0	27
Anden gæld.....	5.726.181	5.613
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>5.787.639</b>	<b>5.860</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>5.794.466</b>	<b>5.860</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>7.020.039</b>	<b>6.952</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2018/19	2017/18 kr. 1000
<b>1 Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger bygninger.....	35.379	35
<b>Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>35.379</b>	<b>35</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	7.348	-20
Regulering af udskudt skat .....	23.509	37
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>30.857</b>	<b>17</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....		6.973.730
Kostpris 30. juni 2019		6.973.730
Af-/nedskrivninger, primo .....		-175.100
Årets af-/nedskrivninger .....		-35.379
Af-/nedskrivninger 30. juni 2019		-210.479
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.763.251</b>
<b>Kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2018 i alt.....</b>		<b>4.500.000</b>

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	758.637	109.480	868.117
	<u>883.637</u>	<u>109.480</u>	<u>993.117</u>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
Selskabsskat.....		6.827	0
		<u>6.827</u>	<u>0</u>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for koncernens bankgæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 2 millioner i selskabets ejendom. Derudover er deponeret andre værdipapirer og kapitalandele, til en bogført værdi på t.kr. 138 pr. 30. juni 2019.			