



**Greve Strands
Revision**

v/ Registreret Revisor FSR
Frank Eliasson

Centerholmen 16, 2
2670 Greve

Tlf 43 97 03 60

Fax 43 97 03 69

info@greverevision.dk

www.greverevision.dk

Erhvervsstyrelsen

Cedrex Ejendomme ApS

CVR-nummer: 20 82 05 35

Notgangen 3
2690 Karlslunde

Årsrapport
1. juli 2017 -30. juni 2018

(20. regnskabsår)

Godkendt på selskabets
generalforsamling, den 9/10 2018

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

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 10. september 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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.

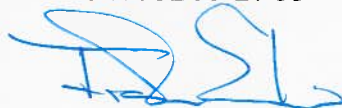
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 10. september 2018

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 anses for tilfredsstillende idet hovedparten af renteudgifterne er overført til tilknyttede selskaber. 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 2017/18 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.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2017 - 30. JUNI 2018

| | 2017/18 | 2016/17 kr. 1000 |
|----------------------------------------------|----------------|---------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 136.309 | 204 |
| 1 Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver | -35.379 | -15 |
| DRIFTSRESULTAT | 100.930 | 189 |
| Andre finansielle indtægter | 24.567 | 14 |
| Andre finansielle omkostninger..... | -51.361 | -27 |
| RESULTAT FØR SKAT | 74.136 | 176 |
| 2 Skat af årets resultat..... | -16.775 | -39 |
| ÅRETS RESULTAT | 57.361 | 137 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | 57.361 | 137 |
| DISPONERET I ALT | 57.361 | 137 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
 AKTIVER

| | 2018 | 2017 kr. 1000 |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| 3 Grunde og bygninger | 6.798.632 | 6.524 |
| Materielle anlægsaktiver | 6.798.632 | 6.524 |
| ANLÆGSAKTIVER | 6.798.632 | 6.524 |
| | | |
| Andre tilgodehavender | 58.838 | 7 |
| Tilgodehavender | 58.838 | 7 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 93.798 | 71 |
| Værdipapirer og kapitalandele | 93.798 | 71 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 152.636 | 78 |
| | | |
| AKTIVER | 6.951.268 | 6.602 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
PASSIVER

| | 2018 | 2017 kr. 1000 |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125 |
| Overført resultat..... | 758.637 | 702 |
| 4 EGENKAPITAL..... | 883.637 | 827 |
| | | |
| Hensættelse til udskudt skat | 208.947 | 172 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 208.947 | 172 |
| | | |
| Selskabsskat..... | 0 | 28 |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | 0 | 28 |
| | | |
| Kreditinstitutter..... | 165.342 | 93 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 53.500 | 12 |
| Selskabsskat..... | 27.392 | 2 |
| Anden gæld..... | 5.612.450 | 5.442 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 0 | 25 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse..... | 0 | 1 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 5.858.684 | 5.575 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 5.858.684 | 5.603 |
| | | |
| PASSIVER | 6.951.268 | 6.602 |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

| | 2017/18 | 2016/17 kr. 1000 |
|-------------------------------------------------------------|---------------|------------------------|
| 1 Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger bygninger..... | 35.379 | 15 |
| Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver i alt | 35.379 | 15 |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat..... | -20.350 | 28 |
| Regulering af udskudt skat | 37.125 | 11 |
| Skat af årets resultat i alt | 16.775 | 39 |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | Grunde og bygninger |
| Kostpris, primo | | 6.663.694 |
| Tilgang i årets løb | | 310.037 |
| Kostpris 30. juni 2018 | | 6.973.731 |
| Af-/nedskrivninger, primo | | -139.720 |
| Årets af-/nedskrivninger | | -35.379 |
| Af-/nedskrivninger 30. juni 2018 | | -175.099 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 6.798.632 |
| Kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2017 i alt..... | | 4.500.000 |

NOTER

| | Primo | Forslag til re- sultatdispone- ring | Ultimo |
|--------------------------|----------------|-------------------------------------------|----------------|
| 4 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 0 | 125.000 |
| Overført resultat..... | 701.276 | 57.361 | 758.637 |
| | <u>826.276</u> | <u>57.361</u> | <u>883.637</u> |

| | Gæld i alt primo | Restgæld efter 5 år |
|------------------------------------------|---------------------|------------------------|
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Selskabsskat..... | 27.392 | 0 |
| | <u>27.392</u> | <u>0</u> |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for koncernens bankgæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 2 millioner i selskabets ejendom. Derudover er deponeret værdipapirer og kapitalandele, bogført til kr. 93.798.