

Erhvervsstyrelsen

**Cedrex Ejendomme ApS**

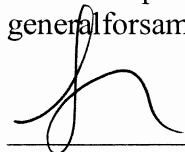
CVR-nummer: 20 82 05 35

Notgangen 3  
2690 Karlslunde

**Årsrapport**  
**1. juli 2015 -30. juni 2016**

(18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets  
generalforsamling, den 28/7 2016



---

Stig Christensen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledespåtegning .....	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 2015 - 30. juni 2016 for Cedrex Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 8. september 2016

**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 2015 - 30. juni 2016 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 revisorer's 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 6. september 2016

**Greve Strands Revision**



Frank Eliasson  
Registreret revisor

## 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 samme resultat 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 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Foreslået udbytte indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Hidtil er foreslået udbytte indregnet under kortfristede gældsforpligtelser. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse hermed.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet 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”.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

### **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 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 anskaffessummen, 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

### **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.

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.

### **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 2015 - 30. JUNI 2016

	2015/16	2014/15 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>171.657</b>	<b>180</b>
1 Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver .....	-15.080	-12
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>156.577</b>	<b>168</b>
Andre finansielle indtægter .....	1.288	0
Andre finansielle omkostninger .....	-27.805	-63
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>130.060</b>	<b>105</b>
2 Skat af årets resultat .....	-28.721	-10
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>101.339</b>	<b>95</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	101.339	95
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>101.339</b>	<b>95</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
 AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
3 Grunde og bygninger.....	3.514.394	3.364
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>3.514.394</b>	<b>3.364</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>3.514.394</b>	<b>3.364</b>
Andre tilgodehavender .....	0	14
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>0</b>	<b>14</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	58.393	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>	<b>58.393</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>80.340</b>	<b>778</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>138.733</b>	<b>792</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>3.653.127</b>	<b>4.156</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
 PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Overført resultat .....	564.766	464
<b>4 EGENKAPITAL .....</b>	<b>689.766</b>	<b>589</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	161.046	135
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>161.046</b>	<b>135</b>
Selskabsskat .....	2.420	13
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.420</b>	<b>13</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	10.000	18
Selskabsskat .....	12.925	8
Anden gæld .....	2.761.361	3.377
Periodeafgrænsningsposter.....	15.609	16
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.799.895</b>	<b>3.419</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>2.802.315</b>	<b>3.432</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>3.653.127</b>	<b>4.156</b>
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2015/16	2014/15 kr. 1000
<b>1 Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger bygninger .....	15.080	12
<b>Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>15.080</b>	<b>12</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat .....	2.420	13
Regulering af udskudt skat.....	26.301	-3
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>28.721</b>	<b>10</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris, primo.....		3.474.154
Tilgang i årets løb.....		164.880
Kostpris 30. juni 2016		3.639.034
Af-/nedskrivninger, primo.....		-109.560
Årets af-/nedskrivninger.....		-15.080
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016		-124.640
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>3.514.394</b>
<b>Kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2015 .....</b>		<b>3.000.000</b>

## NOTER

	Primo	Forslag til re- sultatdisponere- ring	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat .....	463.427	101.339	564.766
	<u>588.427</u>	<u>101.339</u>	<u>689.766</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Selskabsskat .....	12.925	2.420	0
	<u>12.925</u>	<u>2.420</u>	<u>0</u>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for koncernens bankgæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 2 millioner i selskabets ejendom.