

## **CEC NØRREGADE 52 ApS**

Plantagevej 25  
2680 Solrød Strand  
CVR-nr. 25594991

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.02.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Frank Mortensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

CEC NØRREGADE 52 ApS

Plantagevej 25

2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 25594991

Hjemsted: Solrød

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Frank Mortensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for CEC NØRREGADE 52 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 11.02.2019

### Direktion

Frank Mortensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i CEC NØRREGADE 52 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CEC NØRREGADE 52 ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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.

København, den 11.02.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Torben Skov  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19689

Martin Bøgelund Ravn  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40038

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af investering i og udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.091 t.kr. Selskabets balance udviser en aktivmasse på 28.631 t.kr. og en egenkapital på 8.110 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver består af udlejningsejendomme, som hidtil har været målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Idet koncernens aktiviteter også omfatter køb- og salg af ejendomme, er det ledelsens vurdering, at selskabets ejendomme har karakter af investeringsejendomme og at en dagsværdibaseret måling giver et mere revisende billede.

Som følge heraf har ledelsen valgt at ændre regnskabspraksis. Der henvises i øvrigt til omtalen heraf i anvendt regnskabspraksis. Den samlede nettoeffekt af praksisændringen medfører en forøgelse af egenkapitalen med 4.009 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.673.720</b>	<b>1.630.628</b>
Af- og nedskrivninger		(4.845)	(315.700)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.668.875</b>	<b>1.314.928</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(268.905)	(325.363)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.399.970</b>	<b>989.565</b>
Skat af årets resultat	3	(309.133)	(295.058)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.090.837</b>	<b>694.507</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Overført resultat		90.837	694.507
		<b>1.090.837</b>	<b>694.507</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		28.460.040	23.624.051
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.690	14.535
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>28.469.730</u></b>	<b><u>23.638.586</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>28.469.730</u></b>	<b><u>23.638.586</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		112.763	64.072
Andre tilgodehavender		48.159	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>160.922</u></b>	<b><u>64.072</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>160.922</u></b>	<b><u>64.072</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>28.630.652</u></b>	<b><u>23.702.658</u></b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		7.030.049	2.930.584
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>8.110.049</b>	<b>3.010.584</b>
Udskudt skat		837.957	8.377
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>837.957</b>	<b>8.377</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.288.794	15.531.777
Bankgæld		1.620.000	2.160.000
Deposita		72.000	155.438
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>16.980.794</b>	<b>17.847.215</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	753.634	735.377
Bankgæld		184.814	670.813
Deposita		65.409	84.909
Modtagne forudbetalinger fra kunder		245.680	304.852
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	18.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		892.578	593.045
Skyldig selskabsskat		306.914	286.681
Anden gæld		232.823	142.305
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.701.852</b>	<b>2.836.482</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.682.646</b>	<b>20.683.697</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.630.652</b>	<b>23.702.658</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	2.930.584	0	3.010.584
Værdireguleringer	0	4.835.989	0	4.835.989
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(827.361)	0	(827.361)
Årets resultat	0	90.837	1.000.000	1.090.837
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>7.030.049</b>	<b>1.000.000</b>	<b>8.110.049</b>

Værdireguleringer omfatter effekten af ændring af regnskabspraksis, som er indregnet den 31.12.2018.

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	28.852	26.903
Renteomkostninger i øvrigt	<u>240.053</u>	<u>298.460</u>
	<b><u>268.905</u></b>	<b><u>325.363</u></b>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	306.914	286.681
Ændring af udskudt skat	<u>2.219</u>	<u>8.377</u>
	<b><u>309.133</u></b>	<b><u>295.058</u></b>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>
Kostpris primo	<u>24.699.312</u>	<u>24.225</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>24.699.312</u></b>	<b><u>24.225</u></b>
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(1.075.261)	0
Årets opskrivninger	<u>4.835.989</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>3.760.728</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.075.261)	(9.690)
Ændring i anvendt regnskabspraksis	1.075.261	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(4.845)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(14.535)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>28.460.040</u></b>	<b><u>9.690</u></b>

Selskabet besidder pr. 31. december 2018 én ejendom i Haderslev. Ejendommen, der er en blandet kontor og beboelses ejendom er erhvervet i 2014 og er aktuelt fuldt udlejet. På baggrund af den aktuelle

## Noter

værdiansættelse genererer ejendommen et afkast i niveauet 7,5 %, hvilket svarer til de aktuelle markedsafkast som ligger i niveauet 6,5 % - 7,5 %. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 2.280 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	213.634	195.377	15.288.794	14.319.197
Bankgæld	540.000	540.000	1.620.000	0
Deposita	0	0	72.000	0
	<b>753.634</b>	<b>735.377</b>	<b>16.980.794</b>	<b>14.319.197</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med CEC Group Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme nom. 18.944 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 28.460 t.kr.

Selskabet har givet transport i lejeindtægter til selskabets bankforbindelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Med henblik på at opnå et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter, har ledelsen valgt at ændre regnskabspraksis for selskabets ejendomsportefølje, som fremadrettet indregnes som investeringsejendomme. Ændringen medfører at reguleringer til dagsværdien af selskabets investeringsejendomme fremover indregnes over resultatopgørelsen.

Som følge af ændringen er der i sammenligningstallene i årsrapporten sket en omklassifikation af selskabets ejendomme fra "Grunde og bygninger" til "Investeringsejendomme". Idet der ikke foreligger en opgørelse af dagsværdien pr. 31.12.2017, er den beløbsmæssige effekt af ændringen indregnet direkte på egenkapitalen pr. 31.12.2018 i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens retningslinjer.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posterings direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.