

CEMB Ejendomme ApS

Smedeland 22, 2600 Glostrup
CVR-nr. 27 41 13 20

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.04.22


Frank Georg Paulsen

Dirigent



| | |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 - 4 |
| Ledelsespåtegning | 5 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 6 - 8 |
| Ledelsesberetning | 9 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 - 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 - 24 |

Selskabet

CEMB Ejendomme ApS
c/o Skanlog A/S
Smedeland 22
2600 Glostrup
Danmark

Telefon: 43 71 14 14

Hjemsted: Glostrup
CVR-nr.: 27 41 13 20
Stiftet: 23. oktober 2003
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
18. regnskabsår

Direktion

Frank Georg Paulsen

Bestyrelse

Erik Benny Winther, formand

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Advokat

DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab

Modervirksomhed

CEMB ApS, Høje Taastrup

Dattervirksomheder

ELP Ejendomme ApS, Glostrup
Taulov Terminalen ApS, Fløng
Cemb Leasing ApS, Glostrup
Vin og Spiritus Grossisten ApS, Glostrup

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for CEMB Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

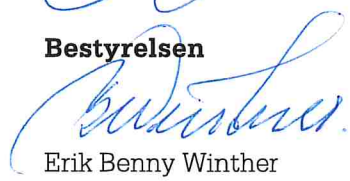
Glostrup, den 2. marts 2022

Direktionen



Frank Georg Paulsen

Bestyrelsen



Erik Benny Winther
Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i CEMB Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CEMB Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Køge, den 2. marts 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68



Morten Zanoni Lønsbo

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44141

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i bestået af udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 16.518.125 mod DKK 12.740.002 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 102.603.500.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Datterselskabet, CEMB Leasing ApS, har aktiveret et udskudt skatteaktiv på ca. 3 mio. kr. som er indregnet i balancen. Ledelsen forventer indenfor en 5 årig periode, at anvende det skattemæssige underskud som relatere sig til det udskudte skatteaktiv.

Efterfølgende begivenheder

Danmark og den øvrige verden er forsat ramt af coronavirus. På nuværende tidspunkt kan ledelsen ikke bedømme hvilke konsekvenser dette får for selskabet eller hvor længe eventuelle effekter af coronavirusen kommer til at påvirke selskabet og omverdenen. Ledelsen kommer løbende til nøje at overvåge udviklingen, for at kunne gennemføre de tiltag der måtte blive nødvendige.

Resultatopgørelse

| Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|-------------------|-------------------|
| | 21.607.826 | 20.043.688 |
| 2 Personaleomkostninger | -1.841.853 | -1.682.773 |
| | 19.765.973 | 18.360.915 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -5.921.874 | -5.827.365 |
| | 13.844.099 | 12.533.550 |
| 3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 6.689.675 | 3.661.614 |
| 4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 48.718 | -80.609 |
| 5 Andre finansielle indtægter | 239.413 | 1.912.095 |
| 6 Andre finansielle omkostninger | -1.811.493 | -3.413.494 |
| | 19.010.412 | 14.613.156 |
| Skat af årets resultat | -2.492.287 | -1.873.154 |
| | 16.518.125 | 12.740.002 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 6.738.393 | 3.581.004 |
| Overført resultat | 9.779.732 | 9.158.998 |
| I alt | 16.518.125 | 12.740.002 |

| AKTIVER | | 31.12.21 | 31.12.20 |
|----------------|--|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 274.757.435 | 278.607.328 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 274.757.435 | 278.607.328 |
| 7 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 21.473.558 | 14.588.671 |
| 7 | Andre værdipapirer og kapitalandele | 675.000 | 675.000 |
| | Andre tilgodehavender | 1.825.000 | 1.825.000 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 23.973.558 | 17.088.671 |
| | Anlægsaktiver i alt | 298.730.993 | 295.695.999 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 30.239.654 | 12.147.490 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 777 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 23.529 | 21.176 |
| | Tilgodehavender i alt | 30.263.183 | 12.169.443 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 30.263.183 | 12.169.443 |
| | Aktiver i alt | 328.994.176 | 307.865.442 |

| | 31.12.21 DKK | 31.12.20 DKK |
|--|--------------------|--------------------|
| PASSIVER | | |
| Note | | |
| Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 8.504.027 | 4.214.352 |
| Overført resultat | 93.974.473 | 81.746.023 |
| Egenkapital i alt | 102.603.500 | 86.085.375 |
| Hensættelser til udskudt skat | 6.800.091 | 5.698.160 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 6.800.091 | 5.698.160 |
| 8 Gæld til realkreditinstitutter | 144.600.417 | 154.671.939 |
| 8 Deposita | 6.084.588 | 5.996.987 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 150.685.005 | 160.668.926 |
| 8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 10.116.158 | 10.084.266 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 25.406.130 | 14.452.504 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 429.422 | 547.763 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 25.502.052 | 25.786.522 |
| Selskabsskat | 1.390.356 | 1.174.184 |
| Anden gæld | 6.061.462 | 3.367.742 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 68.905.580 | 55.412.981 |
| Gældsforpligtelser i alt | 219.590.585 | 216.081.907 |
| Passiver i alt | 328.994.176 | 307.865.442 |

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat |
|---|-----------------|--|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20 | | | |
| Saldo pr. 01.01.20 | 125.000 | 10.152.739 | 63.067.634 |
| Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder | 0 | -9.600.000 | 9.600.000 |
| Overførsler til/fra andre reserver | 0 | 80.609 | -80.609 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 3.581.004 | 9.158.998 |
| Saldo pr. 31.12.20 | 125.000 | 4.214.352 | 81.746.023 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21 | | | |
| Saldo pr. 01.01.21 | 125.000 | 4.214.352 | 81.746.023 |
| Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder | 0 | -2.400.000 | 2.400.000 |
| Overførsler til/fra andre reserver | 0 | -48.718 | 48.718 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 6.738.393 | 9.779.732 |
| Saldo pr. 31.12.21 | 125.000 | 8.504.027 | 93.974.473 |

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

| Særlige poster: | Indregnet i resultatopgørelsen under: | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|---|-------------|-------------|
| Regulering af udskudt skat af ikke tidligere aktiverede skattemæssige underskud | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 2.065.508 | 0 |
| I alt | | 2.065.508 | 0 |

Datterselskabet, CEMB Leasing ApS, har aktiveret et udskudt skatteaktiv på ca. 3 mio. kr. som er indregnet i balancen. Ledelsen forventer indenfor en 5 årig periode, at anvende det skattemæssige underskud som relatere sig til det udskudte skatteaktiv.

2. Personaleomkostninger

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Lønninger | 1.689.369 | 1.533.245 |
| Pensioner | 107.315 | 107.315 |
| Andre omkostninger til social sikring | 14.074 | 12.677 |
| Andre personaleomkostninger | 31.095 | 29.536 |
| I alt | 1.841.853 | 1.682.773 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 2 | 2 |

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder | 6.753.239 | 3.725.178 |
| Afskrivning på andre merværdier | -63.564 | -63.564 |
| I alt | 6.689.675 | 3.661.614 |

| | 2021 | 2020 |
|--|------|------|
| | DKK | DKK |

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

| | | |
|--|--------|---------|
| Gevinst ved salg af associerede virksomheder | 48.718 | 0 |
| Tab ved salg af associerede virksomheder | 0 | -80.609 |
| I alt | 48.718 | -80.609 |

5. Finansielle indtægter

| | | |
|---|---------|-----------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 179.851 | 1.794.147 |
| Øvrige finansielle indtægter | 59.562 | 117.948 |
| I alt | 239.413 | 1.912.095 |

6. Finansielle omkostninger

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 465.784 | 58.123 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1.345.709 | 3.355.371 |
| I alt | 1.811.493 | 3.413.494 |

7. Værdipapirer og kapitalandele

| Beløb i DKK | Kapitalandele i Andre værdipa- tilknyttede virk- somheder | | Ejerandel |
|--|---|--|-----------|
| | pirer og kapital- andele | | |
| Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi | 0 | | 0 |
| Navn og hjemsted: | | | Ejerandel |
| Dattervirksomheder: | | | |
| ELP Ejendomme ApS, Glostrup | | | 100% |
| Taulov Terminalen ApS, Fløng | | | 80% |
| Cemb Leasing ApS, Glostrup | | | 100% |
| Vin og Spiritus Grossisten ApS, Glostrup | | | 100% |
| Andre kapitalandele: | | | |
| Mitrax Ejendomme A/S, Glostrup | | | 12,5% |

8. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag | Restgæld | Gæld i alt | Gæld i alt |
|--------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| | første år | efter 5 år | 31.12.21 | 31.12.20 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 10.116.158 | 115.496.598 | 154.716.575 | 164.732.938 |
| Deposita | 0 | 6.084.588 | 6.084.588 | 5.996.987 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 0 | 23.267 |
| I alt | 10.116.158 | 121.581.186 | 160.801.163 | 170.753.192 |

9. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet CEMB ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor datterselskabet Vin og Spiritus Grossisten ApS gældende til 31. december 2022.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 154.717 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 274.757.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 126.300, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 274.757 samt øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 0. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 124.700 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.600 henligger i selskabets besiddelse.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 124.700 med pant i grunde og bygninger til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 104.555. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 274.757.

11. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden CEMB ApS, Høje Taastrup.

12. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet er en dattervirksomhed af CEMB ApS, Høje Taastrup, CVR-nr. 21237485, der udarbejder koncernregnskab.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

For sammenslutninger af virksomheder underlagt den samme interesses kontrol anvendes sammenlægningsmetoden. Sammenlægningen anses for gennemført fra begyndelsen af regnskabsåret uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelsbeløbet mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige indre værdi indregnes i egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

| | Brugstid, år | Rest- værdi, procent |
|-----------|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | 50 | 0 |

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Regnskabspraksis for erhvervelse af dattervirksomheder fremgår af afsnittet "Virksomhedssammenslutninger".

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Goodwill indregnet under kapitalandele afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til år for kapitalandele i dattervirksomheder. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (brugstid 5-10 år, restværdi DKK 0)

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for CEMB Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.