

# **CET Ejendomme ApS**

Øster Allé 31

2100 København Ø

CVR-nr. 28292996

## **Årsrapport for 2015**

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. april 2016

---

Kjeld Thomsen  
Dirigent

# CET Ejendomme ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## **CET Ejendomme ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for CET 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. april 2016

### **Direktion**

Christian Evers Thomsen

### **Bestyrelse**

Kjeld Thomsen  
Formand

Niels Henrik Holmblad

Anders Thomsen

Lone Harriet Hahn Thomsen

Karina Claudius Thomsen

Marianne Evers Olufsen

Christian Evers Thomsen

# **CET Ejendomme ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i CET Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for CET Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **CET Ejendomme ApS**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 15. april 2016

#### **Egon Pedersen Revision**

#### **Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

Egon Pedersen  
Statsautoriseret revisor

Mads Jensen  
Statsautoriseret revisor

## **CET Ejendomme ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	CET Ejendomme ApS Øster Allé 31 2100 København Ø
CVR-nr.	28292996
Stiftelsesdato	10. december 2004
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Bestyrelse</b>	Kjeld Thomsen, Formand Niels Henrik Holmblad Anders Thomsen Lone Harriet Hahn Thomsen Karina Claudius Thomsen Marianne Evers Olufsen Christian Evers Thomsen
<b>Direktion</b>	Christian Evers Thomsen
<b>Moderselskab</b>	ISC Holding A/S Vedbæk Strandvej 460 2950 Vedbæk
<b>Revisor</b>	Egon Pedersen Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Strandvejen 114A 2900 Hellerup

## **CET Ejendomme ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

#### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

#### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

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

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 5.630.869, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 525.789.094, og en egenkapital på kr. 209.096.198.

#### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **CET Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

##### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for CET Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

##### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Indregningsmetoder og målegrundlag**

##### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.



# **CET Ejendomme ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved udlejning af erhvervsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste/tab, hvor de er fratrukket andre eksterne omkostninger med de beløb vedrørende regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med udlejning.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

#### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen. Bygninger og grunde bliver afskrevet over en periode på 50 år og driftsmidler bliver afskrevet over en periode på 5 år.

Restværdien er fastlagt til kr. 0.

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### **Skatter**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

## **CET Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **Udbytte**

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

##### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

##### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## CET Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>19.884.032</b>	<b>17.600.603</b>
Personaleomkostninger	1	-1.529.482	-1.209.900
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-9.810.762	-7.800.885
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>8.543.788</b>	<b>8.589.818</b>
Finansielle indtægter	2	133.830	20.573
Finansielle omkostninger	3	-6.083.594	-2.415.536
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.594.024</b>	<b>6.194.855</b>
Skat af årets resultat	4	3.036.845	-1.218.757
<b>Årets resultat</b>		<b>5.630.869</b>	<b>4.976.098</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		5.630.869	4.976.098
		<b>5.630.869</b>	<b>4.976.098</b>

## CET Ejendomme ApS

### Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Aktiver i virksomheden			
Grunde og bygninger	5	519.540.755	430.473.986
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	720.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>519.540.755</b>	<b>431.193.986</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>519.540.755</b>	<b>431.193.986</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		101.429	837.396
Andre tilgodehavender		421.827	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>523.256</b>	<b>837.396</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.725.083</b>	<b>20.654.170</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.248.339</b>	<b>21.491.566</b>
<b>Aktiver</b>		<b>525.789.094</b>	<b>452.685.552</b>

## CET Ejendomme ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Renteswap		-4.793.931	-5.414.492
Overført resultat		212.390.129	206.759.260
<b>Egenkapital</b>	7	<b>209.096.198</b>	<b>202.844.768</b>
Hensættelser til udskudt skat	8	14.871.558	21.638.009
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>14.871.558</b>	<b>21.638.009</b>
Gæld til realkreditinstitutter		117.508.409	117.914.991
Bankgæld		32.824.755	12.050.237
Renteswap		6.146.065	5.414.492
Deposita		9.475.359	8.540.577
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>165.954.588</b>	<b>143.920.297</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		1.066.278	387.131
Modtagne forudbetalinger fra kunder		795.815	611.017
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.895.048	1.159.806
Gæld til tilknyttede virksomheder		127.835.138	79.003.797
Selskabsskat		2.377.472	1.871.531
Anden gæld		1.896.999	1.249.196
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>135.866.750</b>	<b>84.282.478</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>301.821.338</b>	<b>228.202.775</b>
<b>Passiver</b>		<b>525.789.094</b>	<b>452.685.552</b>
Virksomhedens formål	10		
Ejerskab	11		
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		

## CET Ejendomme ApS

### Noter

	2015	2014
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.515.405	1.200.000
Omkostninger til social sikring	9.847	3.240
Andre personaleomkostninger	4.230	6.660
	<b>1.529.482</b>	<b>1.209.900</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	133.830	20.573
	<b>133.830</b>	<b>20.573</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	853.707	535.113
Andre finansielle omkostninger	5.229.887	1.880.423
	<b>6.083.594</b>	<b>2.415.536</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	2.377.472	1.871.531
Regulering udskudt skat	-5.414.317	-652.774
	<b>-3.036.845</b>	<b>1.218.757</b>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	438.094.871	56.364.205
Regulering i forbindelse med fusion	0	370.170.112
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	98.223.637	31.160.554
Afgang i årets løb	0	-19.600.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>536.318.508</b>	<b>438.094.871</b>
Af- og nedskrivninger primo	-7.620.885	-15.570.346
Regulering i forbindelse med fusion	0	15.570.346
Årets afskrivninger	-9.156.868	-7.620.885
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-16.777.753</b>	<b>-7.620.885</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>519.540.755</b>	<b>430.473.986</b>

Ejendomsvurdering for ejendommene i selskabet vurderet pr. 1. oktober 2013 og 1. oktober 2014 samlet værdi udgør kr. 338.170.000

## CET Ejendomme ApS

### Noter

	2015	2014
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	900.000	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	900.000
Afgang i årets løb	-900.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>900.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-180.000	0
Årets afskrivninger	-90.000	-180.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	270.000	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-180.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>720.000</b>

### 7. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Renteswap	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	1.500.000	-5.414.492	206.759.260		202.844.768
Årets tilgang		620.561			620.561
Forslag til årets resultatdisponering			5.630.869		5.630.869
	<b>1.500.000</b>	<b>-4.793.931</b>	<b>212.390.129</b>		<b>209.096.198</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 8. Hensættelser til udskudt skat

Regulering i forbindelse med fusion	0	22.290.783
Hensættelse til udskudt skat øvrige aktiver	16.223.692	0
Hensættelse til udskudt skat renteswap	-1.352.134	-652.774
<b>Saldo ultimo</b>	<b>14.871.558</b>	<b>21.638.009</b>

### 9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	117.508.409	398.408	117.508.409
Bankgæld	32.824.755	667.870	32.824.755
Renteswap	6.146.065	0	6.146.065
Deposita	9.475.359	0	0
	<b>165.954.588</b>	<b>1.066.278</b>	<b>156.479.229</b>

### 10. Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

## CET Ejendomme ApS

### Noter

2015

2014

#### 11. Ejerskab

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

KTI A/S	ISC Holding A/S
Vedbæk Strandvej 460	Vedbæk Strandvej 460
2950 Vedbæk	2950 Vedbæk

Selskabet indgår i koncernregnskaberne for ovenstående selskaber. KTI A/S er det ultimative moderselskab.

#### 12. Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets gæld mv. er udstedt ejer- og pantebreve på i alt t.kr. 16.683, der giver pant i selskabets grunde og bygninger mv.. Ejendommene er stillet til sikkerhed for renteswaps i Nordea. Den regnskabsmæssige værdi for ejendommene pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 519.540.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for KTI A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

#### 13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.