

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015**

**CEAX APS**

**Rydagervej 10**

**2620 Albertslund**

**CVR-nr. 30 19 50 94**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den / 2016

---

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11-12
Noter	13-16

**Selskab**

Ceax ApS  
Rydagervej 10  
2620 Albertslund

CVR-nummer 30 19 50 94

9. regnskabsår

Hjemsted:            Albertslund

**Direktion**

Michael Granstrøm

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

**Hovedaktiviteter**

Ceax ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive udlejningsejendom.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 554.184.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

**Den forventede udvikling**

Der forventes en lignende positiv udvikling i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ceax ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 14. januar 2016

**I direktionen**

---

Michael Granstrøm

## Til kapitalejeren i Ceax ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ceax ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 om 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**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.

Søborg, den 14. januar 2016

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen

statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Lejeindtægt og ejendomsomkostninger

Lejeindtægter omfatter opkrævet husleje vedrørende regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendommene direkte henførbare driftsomkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser

Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser omfatter dagsværdireguleringer af investeringsaktiver og tilhørende forpligtelser. Alene væsentlige ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med All Trade ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

## AKTIVER

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme værdiansættes til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommen nettoafkast og et afkastkrav baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Alene væsentlige ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen. Via resultatdisponeringen overføres nettoopskrivninger efter skat i posten "overført resultat" under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygning og tillægges kostprisen som en forbedring.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Fortjeneste/tab ved salg af investeringsejendomme indregnes som andre driftsindtægter, under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til netto realisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

**Gæld til kreditinstitutter i øvrigt**

Gæld til kreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	658.620	660.000
Direkte omkostninger	-95.884	-77.033
1 Værdiregulering af investerings- ejendomme og tilhørende forpligtelser	<u>614.782</u>	<u>32.549</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.177.518</b>	<b>615.516</b>
Administrationsomkostninger	<u>-20.138</u>	<u>-15.021</u>
<b>INDTJENINGSBIDRAG</b>	<b>1.157.380</b>	<b>600.495</b>
3 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>1.157.380</b>	<b>600.495</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-464.638</u>	<u>-448.642</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>692.742</b>	<b>151.853</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-138.558</u>	<u>-32.119</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>554.184</u></b>	<b><u>119.734</u></b>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	554.184	119.734
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>554.184</u></b>	<b><u>119.734</u></b>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3 Investeringsejendomme	<u>7.950.000</u>	<u>7.350.500</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>7.950.000</u>	<u>7.350.500</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>7.950.000</u>	<u>7.350.500</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>16.380</u>	<u>91.384</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>16.380</u>	<u>91.384</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>7.966.380</u></u>	<u><u>7.441.884</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	976.660	422.476
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
4 EGENKAPITAL	<u>1.101.660</u>	<u>547.476</u>
2 Hensættelse til udskudt skat	<u>271.115</u>	<u>132.557</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>271.115</u>	<u>132.557</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.838.767</u>	<u>3.039.096</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>2.838.767</u>	<u>3.039.096</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	168.000	150.000
Kreditinstitutter i øvrigt	3.211.707	3.004.906
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.140	99.785
Gæld til tilknyttede virksomheder	59.451	57.123
Anden gæld	<u>296.540</u>	<u>410.941</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>3.754.838</u>	<u>3.722.755</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>6.593.605</u>	<u>6.761.851</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>7.966.380</u></u>	<u><u>7.441.884</u></u>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1	Værdiregulering af investerings- ejendomme og tilhørende forpligtelser	2015	2014
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi	599.500	0
	Finansielle forpligtelser reguleret til dagsværdi	15.282	32.549
	I ALT	614.782	32.549

## 2 Selskabsskat og udskudt skat

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resul- tatopgørelse	2014
Skyldig pr. 1/1 2015	0	132.557	0	0
Refusion sambeskatning	0	0	0	0
Skat af årets resultat	0	138.558	138.558	32.119
SKYLDIG PR. 31/12 2015	0	271.115		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			138.558	32.119

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	I ALT	31/12 2014
Kostpris pr. 1/1 2015	7.049.186	7.049.186	6.981.294
Tilgang i året	0	0	67.892
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2015	<u>7.049.186</u>	<u>7.049.186</u>	<u>7.049.186</u>
Opskrivning pr. 1/1 2015	301.314	301.314	301.314
Tilgang i året	599.500	599.500	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2015	<u>900.814</u>	<u>900.814</u>	<u>301.314</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivninger, afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2015	<u><u>7.950.000</u></u>	<u><u>7.950.000</u></u>	<u><u>7.350.500</u></u>

Selskabets ejendomme omfatter ejendom beliggende i Storkøbenhavn.  
Erhvervsejendommen har blandet anvendelse til kontor og lagerfaciliteter.  
Ved værdiansættelsen af erhvervsejendommen efter afkastbaseret metode er anvendt forrentningsprocent på 7,5%.  
Endvidere er afkastberegningen underbygget af vurdering fra erhvervsmægler.



4 Egenkapital	31/12 2015	31/12 2014
Virksomhedskapital pr. 31/12 2015	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat pr. 1/1 2015	422.476	302.742
Overført af årets resultat	<u>554.184</u>	<u>119.734</u>
Overført resultat pr. 31/12 2015	<u>976.660</u>	<u>422.476</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u><u>1.101.660</u></u>	<u><u>547.476</u></u>

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2015	31/12 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.016.824	3.199.153	-168.000	0
Låneomkostninger	<u>-10.057</u>	<u>-10.057</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>3.006.767</u></u>	<u><u>3.189.096</u></u>	<u><u>-168.000</u></u>	<u><u>0</u></u>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for All Trade ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, nom. kr. 4.170.000 og ejerpantebrev, nom. Kr. 2.800.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 7.950.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Granstrøm

adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-239629026040

IP: 109.56.28.157

27-05-2016 kl. 08:01:21 UTC

NEM ID 

## Sten Pedersen

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1297674212458

IP: 85.235.247.2

27-05-2016 kl. 09:13:32 UTC

NEM ID 

## Michael Granstrøm

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-239629026040

IP: 109.56.28.157

27-05-2016 kl. 10:26:02 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: D7W5A-GSCDW-1ODJ2-HKMUU-K6T57-6BZUE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>