

---

# ***Ceetec Invest A/S***

Industrivej 7, 5580 Nørre Aaby

## **Årsrapport for 2016/17** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 30 52 22 06

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/11 2017

Janni Frandsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ceetec Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Aaby, den 30. november 2017

## Direktion

Jesper Frandsen  
adm. direktør

## Bestyrelse

Janni Frandsen  
formand

Jesper Frandsen

Torben Møllerbo

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ceetec Invest A/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ceetec Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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.

Trekantområdet, den 30. november 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Dahl

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ceetec Invest A/S  
Industrivej 7  
5580 Nørre Aaby

CVR-nr.: 30 52 22 06  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Middelfart

**Bestyrelse**

Janni Frandsen, formand  
Jesper Frandsen  
Torben Møllerbo

**Direktion**

Jesper Frandsen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom samt driftsmateriel og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 237.655, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på DKK 2.257.712.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>455.546</b>	<b>554.433</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-167.382</u>	<u>-190.015</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>288.164</b>	<b>364.418</b>
Finansielle indtægter	1	51.563	90.183
Finansielle omkostninger	2	<u>-35.041</u>	<u>-65.626</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>304.686</b>	<b>388.975</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-67.031</u>	<u>-85.571</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>237.655</u></b>	<b><u>303.404</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	700.000
Overført resultat		<u>237.655</u>	<u>-396.596</u>
		<b><u>237.655</u></b>	<b><u>303.404</u></b>



# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Erhvervede licens rettigheder		142.500	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>142.500</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger		3.436.335	3.506.484
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		127.361	113.939
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>3.563.696</b>	<b>3.620.423</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.706.196</b>	<b>3.620.423</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		825.835	1.477.404
Periodeafgrænsningsposter		34.287	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>860.122</b>	<b>1.477.404</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.669</b>	<b>13.603</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>867.791</b>	<b>1.491.007</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.573.987</b>	<b>5.111.430</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.757.712	1.520.057
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	700.000
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>2.257.712</b>	<b>2.720.057</b>
Hensættelse til udskudt skat		603.775	607.400
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>603.775</b>	<b>607.400</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.131.332	1.284.731
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>1.131.332</b>	<b>1.284.731</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	155.990	160.514
Gæld til tilknyttede virksomheder		338.348	201.097
Anden gæld		86.830	137.631
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>581.168</b>	<b>499.242</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.712.500</b>	<b>1.783.973</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.573.987</b>	<b>5.111.430</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

# Noter til årsregnskabet

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	51.563	90.183
	<b>51.563</b>	<b>90.183</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	10.027	30.541
Andre finansielle omkostninger	25.014	35.085
	<b>35.041</b>	<b>65.626</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	70.656	76.076
Årets udskudte skat	-3.625	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	9.495
	<b>67.031</b>	<b>85.571</b>
<b>4 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
		Erhvervede licens rettig- heder DKK
Kostpris 1. juli		0
Tilgang i årets løb		150.000
Kostpris 30. juni		150.000
Ned- og afskrivninger 1. juli		0
Årets afskrivninger		7.500
Ned- og afskrivninger 30. juni		7.500
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b>142.500</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	4.135.462	729.623
Tilgang i årets løb	0	103.155
Kostpris 30. juni	<u>4.135.462</u>	<u>832.778</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	628.978	615.684
Årets afskrivninger	70.149	89.733
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>699.127</u>	<u>705.417</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>3.436.335</u></b>	<b><u>127.361</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>	<u>3 - 10 år</u>

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	500.000	1.520.057	700.000	2.720.057
Betalt ordinært udbytte	0	0	-700.000	-700.000
Årets resultat	0	237.655	0	237.655
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>1.757.712</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.257.712</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	456.469	631.611
Mellem 1 og 5 år	674.863	653.120
Langfristet del	<u>1.131.332</u>	<u>1.284.731</u>
Inden for 1 år	<u>155.990</u>	<u>160.514</u>
	<b><u>1.287.322</u></b>	<b><u>1.445.245</u></b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.500, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af

<u>3.436.335</u>	<u>3.506.484</u>
------------------	------------------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jesper Frandsen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selvskyldner kaution for koncernselskabers gæld stillet overfor pengeinstitut.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ceetec Invest A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter 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.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution, kontorhold samt omkostninger vedr. ejendom, som omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparation- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, renter fra tilgodehavender og gæld hos tilknyttede virksomheder, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 5 år.

Udviklingsomkostninger og omkostninger til internt oparbejdede rettigheder indregnes i resultatopgørelsen som omkostninger i anskaffelsesåret.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 - 10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen 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 rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.