

**CEA Invest Erhverv ApS**

**Vesterbrogade 7, 2 sal, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2015**

---

**CVR-nr. 31 05 73 88**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

8/2-16



---

Claus Askjær  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for CEA Invest Erhverv ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 2. februar 2016

**Direktion**

Claus Askjær

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til anpartshaveren i CEA Invest Erhverv ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CEA Invest Erhverv 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### 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.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion henvises til omtalen i note 1 samt ledelsesberetningen, hvori ledelsen omtaler usikkerheden vedrørende indregning og måling af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### 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.

Kolding, den 2. februar 2016

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	CEA Invest Erhverv ApS Vesterbrogade 7, 2 sal 6000 Kolding
	Hjemmeside: <a href="http://www.cea-invest.dk">www.cea-invest.dk</a>
	CVR-nr.: 31 05 73 88
	Stiftet: 7. november 2007
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Claus Askjær
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
<b>Bankforbindelser</b>	Danske Bank A/S, Riberdyb 26, 6000 Kolding Nykredit Realkredit A/S
<b>Modervirksomhed</b>	CEA Invest Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investeringer og hermed beslægtede virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, omfatter tilgodehavende hos CEA Invest Holding ApS på t. kr. 1.949. Som følge af negativ egenkapital i CEA Invest Holding ApS er der usikkerhed ved indregning og måling af tilgodehavendet. Det er ledelsens vurdering, at tilgodehavendet er værdiansat korrekt, grundet forventningerne til koncernens fremtidige indtjening, tilkendegivelser fra koncernens kreditinstitutter samt generelle sikkerhedsstillelser i koncernen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 309.432 mod 30.465 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 199.802 mod -18.909 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er opgjort med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, som med udgangspunkt i investeringsejendommens ordinære resultat før renter fastsætter dagsværdien med baggrund i en markedsbestemt diskonteringsfaktor.

Værdien er beregnet ud fra en kapitalforrentning på 5,8 % i 2015 og 5,8 % i 2014.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2015 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CEA Invest Erhverv ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og bil.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter CEA Invest Erhverv ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>309.432</b>	<b>30.465</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-10.891	-53.454
<b>Driftsresultat</b>	<b>298.541</b>	<b>-22.989</b>
Andre finansielle indtægter	139.289	192.832
2 Øvrige finansielle omkostninger	-177.946	-190.936
<b>Resultat før skat</b>	<b>259.884</b>	<b>-21.093</b>
3 Skat af årets resultat	-60.082	2.184
<b>Årets resultat</b>	<b>199.802</b>	<b>-18.909</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	199.802	0
Disponeret fra overført resultat	0	-18.909
<b>Disponeret i alt</b>	<b>199.802</b>	<b>-18.909</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	7.088.525	7.088.525
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.088.525</u>	<u>7.088.525</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.088.525</u></b>	<b><u>7.088.525</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.949.439	1.626.731
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.237</u>	<u>2.096</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.950.676</u>	<u>1.628.827</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.950.676</u></b>	<b><u>1.628.827</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.039.201</u></b>	<b><u>8.717.352</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	250.000	250.000
6	Overført resultat	1.500.538	1.300.736
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.750.538</u></b>	<b><u>1.550.736</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
7	Hensættelser til udskudt skat	245.000	223.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>245.000</u></b>	<b><u>223.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.363.006	4.387.109
	Gæld til pengeinstitutter	1.905.827	1.841.930
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.268.833</u>	<u>6.229.039</u>
	 Kortfristet del af langfristet gæld	 208.600	 139.150
	Gæld til pengeinstitutter	176.973	201.383
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	22.222	59.275
	Gæld til tilknyttede virksomheder	55.214	53.090
	Anden gæld	311.821	261.679
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>774.830</u>	<u>714.577</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.043.663</u></b>	<b><u>6.943.616</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>9.039.201</u></b>	 <b><u>8.717.352</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder omfatter tilgodehavende hos CEA Invest Holding ApS på t.kr. 1.949. Som følge af negativ egenkapital i CEA Invest Holding ApS er der usikkerhed ved indregning og måling af tilgodehavendet. Det er ledelsens vurdering, at tilgodehavendet er værdiansat korrekt grundet forventninger til koncernens fremtidige indtjening, tilkendegivelser om opretholdelse af kreditfaciliteterne fra selskabets kreditinstitut samt generelle sikkerhedsstillelser i koncernen.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.124	3.349
Andre finansielle omkostninger	<u>175.822</u>	<u>187.587</u>
	<b><u>177.946</u></b>	<b><u>190.936</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	38.082	-11.834
Årets regulering af udskudt skat	22.000	12.000
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>-2.350</u>
	<b><u>60.082</u></b>	<b><u>-2.184</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	6.841.937	6.734.500
Tilgang i årets løb	0	107.437
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>6.841.937</u></b>	<b><u>6.841.937</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	246.588	246.588
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>246.588</u></b>	<b><u>246.588</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>7.088.525</u></b>	<b><u>7.088.525</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:  
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,80 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
+ 1 %	6.042.961	7.088.525	-1.045.565
- 1 %	8.560.862	7.088.525	1.472.336

**5. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital primo	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>250.000</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	1.300.736	1.319.645
Årets overførte overskud eller underskud	<u>199.802</u>	<u>-18.909</u>
	<b><u>1.500.538</u></b>	<b><u>1.300.736</u></b>
<b>7. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat primo	223.000	191.200
Udskudt skat af årets resultat	22.000	12.000
Regulering af udskudt skat primo	<u>0</u>	<u>19.800</u>
	<b><u>245.000</u></b>	<b><u>223.000</u></b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.363 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 7.089 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

**9. Eventualposter  
Eventualforpligtelser**

Ingen.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CEA Invest Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.