



**Cenama Ejendomme ApS  
Kildemosevej 19  
5000 Odense C**

**CVR-nummer: 35233911**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2015 til 31. december 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8/6 2016

Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Erklæringer**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
---------------------------	---

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

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13



## LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 31. maj 2016

**Direktion**



Martin Nitsche



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Cenama Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Cenama Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

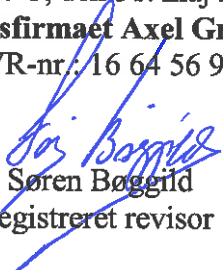
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere koncernregnskabet og årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense C, den 31. maj 2016  
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S  
CVR-nr.: 16 64 56 99

  
Søren Bøggild  
registreret revisor



**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet**

Cenama Ejendomme ApS  
Kildemosevej 19  
5000 Odense C

CVR-nr.: 35 23 39 11  
Stiftet: 1. maj 2013  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Martin Nitsche

**Advokat**

Focus Advokater  
Englandsgade 25  
5100 Odense C

**Revisor**

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S  
Læssøegade 24  
5000 Odense C



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Cenama Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### **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, 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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 sambeskattet med moderselskabet Nitsche Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Udbytte**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med 59.915 kr.





## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.



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

	2015	2014 tkr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>399.602</b>	<b>-22</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	2.715.497	1.675
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	4.587	0
Andre finansielle indtægter .....	0	2
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	13.186	2
Andre finansielle omkostninger .....	-38.652	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>3.094.220</b>	<b>1.657</b>
1 Skat af årets resultat .....	-644.745	-389
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>2.449.475</b>	<b>1.268</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	2.449.475	1.268
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>2.449.475</b>	<b>1.268</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**  
**AKTIVER**

	2015	2014 tkr.
2 Investeringsejendomme .....	6.929.217	4.214
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>6.929.217</b>	<b>4.214</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>6.929.217</b>	<b>4.214</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	318.298	54
Selskabsskat .....	0	1
Andre tilgodehavender .....	144.000	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>462.298</b>	<b>55</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>237.703</b>	<b>166</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>700.001</b>	<b>221</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>7.629.218</b>	<b>4.435</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**  
**PASSIVER**

	2015	2014 tkr.
Virksomhedskapital .....	80.000	80
Overført resultat.....	4.567.972	2.118
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>4.647.972</b>	<b>2.198</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.208.484	655
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>1.208.484</b>	<b>655</b>
Prioritetsgæld.....	1.448.110	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	0
Deposita .....	0	1
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.448.110</b>	<b>1</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	221.125	131
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.500	50
Selskabsskat.....	91.027	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	1.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>324.652</b>	<b>1.581</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>1.772.762</b>	<b>1.582</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>7.629.218</b>	<b>4.435</b>

5 Eventualposter mv.





**NOTER**

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/ 12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	1.529.073	1.524.486	76.376	1.142.955
Deposita.....	144.749	144.749	144.749	0
	<u>1.673.822</u>	<u>1.669.235</u>	<u>221.125</u>	<u>1.142.955</u>

**5 Eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.