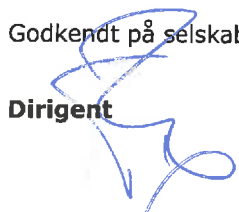


**CECN ApS**  
Store Strandstræde 20  
1255 København K  
CVR-nr. 35534229

**Årsrapport 01.10.2015 -  
30.09.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.12.2016

**Dirigent**



---

Navn: Torben Røslér

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2015/16	6
Balance pr. 30.09.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

CECN ApS  
Store Strandstræde 20  
1255 København K

CVR-nr.: 35534229  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### Direktion

Torben Røslér  
Frank Mortensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for CECN ApS.


Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.12.2016

  
**Direktion**  
Torben Røslér

  
Frank Mortensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i CECN ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CECN ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis. 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 for 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi oplyse, at selskabet er i strid med selskabsloven primo regnskabsåret har ydet lån til virksomhedsdeltagere, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet samt lovpligtige renter er tilbagebetalt inden regnskabsårets udløb.

### 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.


København, den 14.12.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Torben Skov  
statsautoriseret revisor

  
Martin Bødker Ravn  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at besidde kapitalandele.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser et underskud på 2.406 t.kr. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 34.294 t.kr. og en egenkapital på (2.326) t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Datterselskabet Trylleby ApS har inden regnskabsårets udløb indgået aftaler om salg og udlejning af 22 af selskabets 32 ejendomme. Ejendommene har i al væsentlighed været færdigmeldt inden regnskabsårets udløb, men grundet at ejendommene først er stillet til rådighed for beboerne i oktober og november 2016 har selskabet regnskabsteknisk ikke indtægtsført den tilhørende avance i regnskabsåret 2015/16. På baggrund heraf har selskabet efter regnskabsårets udløb indtægtsført en samlet avance og værdiregulering af selskabets ejendomme på +20 mio.kr.

Bortset fra ovenstående er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>(30.488)</b>	<b>(28.442)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(2.316.714)	8.968.941
Andre finansielle indtægter	1	812.517	296.305
Andre finansielle omkostninger		<u>(899.130)</u>	<u>(377.492)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(2.433.815)</b>	<b>8.859.312</b>
Skat af årets resultat	2	<u>27.519</u>	<u>29.633</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(2.406.296)</u></b>	<b><u>8.888.945</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	7.667.791
Overført resultat		<u>(2.406.296)</u>	<u>1.221.154</u>
		<b><u>(2.406.296)</u></b>	<b><u>8.888.945</u></b>



## Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		329.196	499.330
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		30.700.925	13.109.753
Udskudt skat	4	<u>27.519</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b><u>31.057.640</u></b>	<b><u>13.609.083</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>31.057.640</u></b>	<b><u>13.609.083</u></b>
Forudbetalinger for varer		<u>3.091.031</u>	<u>0</u>
<b>Varebeholdninger</b>	<b>5</b>	<b><u>3.091.031</u></b>	<b><u>0</u></b>
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		0	10.626.606
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>0</u>	<u>4.054.592</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>14.681.198</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>145.481</u></b>	<b><u>1.238.868</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>3.236.512</u></b>	<b><u>15.920.066</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>34.294.152</u></b>	<b><u>29.529.149</u></b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		(2.406.296)	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	7.667.791
<b>Egenkapital</b>		<b>(2.326.296)</b>	<b>7.747.791</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		269.511	11.142.098
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		33.088.168	7.400.000
Skyldig selskabsskat		3.244.019	3.229.885
Anden gæld		18.750	9.375
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>36.620.448</b>	<b>21.781.358</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.620.448</b>	<b>21.781.358</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.294.152</b>	<b>29.529.149</b>
Eventualforpligtelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført over- skud eller un- derskud kr.</b>	<b>Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	0	7.667.791	7.747.791
Udbetalt ordi- nært udbytte	0	0	(7.667.791)	(7.667.791)
Årets resultat	0	(2.406.296)	0	(2.406.296)
<b>Egenkapital ul- timo</b>	<b>80.000</b>	<b>(2.406.296)</b>	<b>0</b>	<b>(2.326.296)</b>

## Noter

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	799.702	124.322	
Øvrige finansielle indtægter	12.815	171.983	
	<b>812.517</b>	<b>296.305</b>	
	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Ændring af udskudt skat	(27.519)	(29.633)	
	<b>(27.519)</b>	<b>(29.633)</b>	
	<b>Kapitalan-</b>	<b>Tilgodeha-</b>	<b>Udskudt skat</b>
	<b>dele i tilknyt-</b>	<b>vender hos</b>	<b>kr.</b>
	<b>tede virk-</b>	<b>tilknyttede</b>	
	<b>somheder</b>	<b>virksomhe-</b>	
	<b>kr.</b>	<b>der</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	2.826.108	13.484.346	0
Tilgange	0	19.737.752	27.519
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.826.108</b>	<b>33.222.098</b>	<b>27.519</b>
Nedskrivninger primo	(2.326.778)	(374.593)	0
Andel af årets resultat	(2.316.714)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	2.146.580	(2.146.580)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.496.912)</b>	<b>(2.521.173)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>329.196</b>	<b>30.700.925</b>	<b>27.519</b>

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
Bylunden ApS under frivillig likvidation*	København	ApS	100,0	11.126.606	11.226.556
Trylleby ApS	København	ApS	100,0	(1.540.942)	(1.339.009)
Søndre Havn ApS	København	ApS	100,0	(987.431)	(807.571)

\*) Som følge af likvidationen forventes Bylunden ApS under frivillig likvidation at aflægge regnskab i starten af 2017. De anførte regnskabsoplysninger er derfor baseret på årsrapporten for 2014/15. Der er sket indregning i henhold til indre værdis metode på baggrund af Bylunden ApS under frivillig likvidations interne regnskabsregistreringer for perioden 01.10.2015 – 30.09.2016.

	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>4. Udskudt skat</b>		
Fremførbare skattemæssige underskud	27.519	0
	<b>27.519</b>	<b>0</b>

### 5. Varebeholdninger

Forudbetalinger for varer omfatter deponering i forbindelse med grundkøb, som forventes anvendt til opførelse af ejendomme med henblik på videresalg.

### 6. Virksomhedskapital

Selskabet er stiftet pr. 21 november 2013 med en anpartskapital på 80.000 kr. Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber fra og med 7. januar 2014 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Til sikring af kapitalberedskabet i datterselskabet Trylleby ApS frem til 31. december 2017 har CECN ApS afgivet en ubegrænset finansiel støtteerklæring.

Til sikkerhed for alt mellemværende mellem Bylunden ApS og Handelsbanken har CECN ApS stillet kaution samt givet sikkerhed i anparterne i Bylunden ApS.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over en forventede brugstid, som normalt er 5 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.