

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

**Årsrapport 01.10.2016 -
30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.12.2017

Dirigent

Navn: Torben Røslér

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.09.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

CECN ApS
Store Strandstræde 20
1255 København K

CVR-nr.: 35534229
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

Direktion

Torben Røsler
Frank Mortensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 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. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.12.2017

Direktion

Torben Røslér

Frank Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CECN ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CECN ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 14.12.2017

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

Årets resultat udviser et overskud på 22.561 t.kr., hvilket skal ses i lyset af, at selskabets datterselskab har færdigopført og solgt eller udlejet samtlige af datterselskabets projektejendomme.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 98.046 t.kr. og en egenkapital på 20.235 t.kr.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(40.840)	(30.488)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		23.080.359	(2.316.714)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(257.010)	0
Andre finansielle indtægter	1	2.001.835	812.517
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(2.278.710)</u>	<u>(899.130)</u>
Resultat før skat		22.505.634	(2.433.815)
Skat af årets resultat	3	<u>55.767</u>	<u>27.519</u>
Årets resultat		<u>22.561.401</u>	<u>(2.406.296)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		24.133.710	0
Overført resultat		<u>(1.572.309)</u>	<u>(2.406.296)</u>
		<u>22.561.401</u>	<u>(2.406.296)</u>

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		24.439.667	329.196
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		30.109.183	30.700.925
Kapitalandele i associerede virksomheder		14.043	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		35.970.315	0
Udskudt skat	5	0	27.519
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>90.533.208</u>	<u>31.057.640</u>
Anlægsaktiver		<u>90.533.208</u>	<u>31.057.640</u>
Forudbetalinger for varer		0	3.091.031
Varebeholdninger		<u>0</u>	<u>3.091.031</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.440.330	0
Tilgodehavender		<u>1.440.330</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>6.072.696</u>	<u>145.481</u>
Omsætningsaktiver		<u>7.513.026</u>	<u>3.236.512</u>
Aktiver		<u>98.046.234</u>	<u>34.294.152</u>

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		24.133.710	0
Overført overskud eller underskud		<u>(3.978.605)</u>	<u>(2.406.296)</u>
Egenkapital		<u>20.235.105</u>	<u>(2.326.296)</u>
Skyldig selskabsskat		<u>288.250</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>288.250</u>	<u>0</u>
Bankgæld		18.073.910	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.500	18.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.592.499	269.511
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		35.785.487	33.088.168
Skyldig selskabsskat		0	3.244.019
Skyldige sambeskatningsbidrag		<u>1.061.483</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>77.522.879</u>	<u>36.620.448</u>
Gældsforpligtelser		<u>77.811.129</u>	<u>36.620.448</u>
Passiver		<u>98.046.234</u>	<u>34.294.152</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	0	(2.406.296)	(2.326.296)
Årets resultat	0	24.133.710	(1.572.309)	22.561.401
Egenkapital ultimo	80.000	24.133.710	(3.978.605)	20.235.105

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.001.835	784.702
Øvrige finansielle indtægter	0	27.815
	2.001.835	812.517
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	581.869	0
Renteomkostninger i øvrigt	134.217	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.562.624	899.130
	2.278.710	899.130
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	27.519	(27.519)
Regulering vedrørende tidligere år	7.311	0
Refusion i sambeskatning	(90.597)	0
	(55.767)	(27.519)

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder <u>kr.</u>	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder <u>kr.</u>	Kapital- andele i associerede virk- somheder <u>kr.</u>	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder <u>kr.</u>
4. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	2.826.108	33.222.098	0	0
Tilgange	158.000	19.154.296	54.000	36.187.368
Afgange	<u>(2.718.108)</u>	<u>(18.568.125)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>266.000</u>	<u>33.808.269</u>	<u>54.000</u>	<u>36.187.368</u>
Overførsler	<u>24.173.667</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>24.173.667</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger primo	(2.496.912)	(2.521.173)	0	0
Overførsler	(24.173.667)	0	0	0
Andel af årets resultat	23.103.754	0	(257.010)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	1.177.913	(1.177.913)	217.053	(217.053)
Tilbageførsel ved afgange	<u>2.388.912</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(3.699.086)</u>	<u>(39.957)</u>	<u>(217.053)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>24.439.667</u>	<u>30.109.183</u>	<u>14.043</u>	<u>35.970.315</u>

Noter

	Udskudt skat kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	27.519
Tilgange	63.078
Afgange	(90.597)
Kostpris ultimo	0
Overførsler	0
Opskrivninger ultimo	0
Nedskrivninger primo	0
Overførsler	0
Andel af årets resultat	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Nedskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Trylleby ApS	København	ApS	100,0
Søndre Havn ApS	København	ApS	100,0
Ådalen Trekroner ApS	København	ApS	100,0
Amagerbrogade 185 ApS	København	ApS	100,0
Userneeds Holding ApS	København	ApS	100,0

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
SH 3-1 ApS	København	ApS	50,0
Lammekær ApS	København	ApS	50,0

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
5. Udskudt skat		
Fremførbare skattemæssige underskud	0	27.519
	0	27.519

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab 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.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder

Til sikkerhed for alt mellemværende mellem Trylleby ApS og Ringkjøbing Landbobank har CECN ApS givet sikkerhed i anparterne i Trylleby ApS. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 24.390 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende mellem Ådalen Trekroner ApS og Ringkjøbing Landbobank har CECN ApS givet sikkerhed i anparterne i Ådalen Trekroner ApS. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 0 t.kr.

Til sikring af den fortsatte drift i datterselskabet Amagerbrogade 138 ApS, har CECN ApS afgivet en ubegrænset støtteerklæring løbende frem til december 2018.

CECN ApS afgivet ubegrænsede kautioner for bankgæld i datterselskaberne Trylleby ApS og Søndre Havn 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter eksterne omkostninger.

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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

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

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede 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.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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