

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

CECN ApS

Nyhavn 63A, 3., 1051 København K

CVR-nr. 35 53 42 29

Årsrapport for tiden 1/10 2021 - 30/9 2022

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 2/12 2022.

Dirigent
Torben Røslér

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udvikle ejendomme med henblik på videresalg.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2021/22.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/10 2021 - 30/9 2022 for CECN ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København K, den 2. december 2022

Direktion

Torben Røslér

Frank Mortensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i CECN ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CECN ApS for regnskabsåret 1/10 2021 - 30/9 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for tiden 1/10 2021 - 30/9 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Rødovre, den 2. december 2022

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87

Ulrik Dahl
registreret revisor
mne35884

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger omfatter indtægter og omkostninger af sekundær karakter set i forhold til selskabets hovedaktiviteter, herunder gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver, offentlige tilskud, leje- og licensindtægter o.l.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleudgifter

Personaleudgifter omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 2 - 5 år til en scarpværdi på kr. 0.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

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 af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjeneste eller tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til kr. 0. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi 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 hos kapitalinteresser:

Kapitalandele hos kapitalinteresser 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, forholdsmæssige interne fortjenester eller tab.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til kr. 0. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationseværdi 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.

Nettoposkrivning af kapitalinteresser overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i kapitalinteresser nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1/10 2021 - 30/9 2022

Note		2021/22	2020/21
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttotab	-1.638.747	-158.305
	Udgifter		
1	Personaleomkostninger	0	0
2	Afskrivninger	0	0
	Resultat før finansiering	<u>-1.638.747</u>	<u>-158.305</u>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	41.473.901	11.416.184
	Indtægter af kapitalinteresser	-289.363	5.578.011
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.068.657	3.170.199
	Andre finansielle indtægter	20.583	277.834
	Andre finansielle omkostninger	-2.156.758	-2.599.219
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	<u>-302.284</u>	<u>0</u>
	Resultat før skat	40.175.989	17.684.704
3	Beregnede skatter	<u>219.606</u>	<u>-184.492</u>
	Årets resultat	<u><u>40.395.595</u></u>	<u><u>17.500.212</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	-83.788.943	506.017
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	41.184.538	16.994.195
	Udbytte	49.000.000	0
	Ekstraordinært udbytte	<u>34.000.000</u>	<u>0</u>
		<u><u>40.395.595</u></u>	<u><u>17.500.212</u></u>

Balance pr. 30/9 2022

Note	30/9 2022	30/9 2021	
	kr.	kr.	
	AKTIVER		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	39.780.207	52.789.429
	Kapitalinteresser	<u>200.268</u>	<u>22.643.456</u>
4	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>39.980.475</u>	<u>75.432.885</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>39.980.475</u>	<u>75.432.885</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	68.245.222	69.929.140
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	6.058.674
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3.000.766	196.158
	Andre tilgodehavender	<u>4.253.786</u>	<u>4.043.120</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>75.499.774</u>	<u>80.227.092</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>10.286.580</u>	<u>2.119.948</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>85.786.354</u>	<u>82.347.040</u>
	Aktiver i alt	<u><u>125.766.829</u></u>	<u><u>157.779.925</u></u>

Balance pr. 30/9 2022

Note	30/9 2022	30/9 2021
	kr.	kr.
	PASSIVER	
	Selskabskapital	80.000 80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	31.611.725 66.754.826
	Overført overskud eller underskud	17.315 7.478.619
	Afsat udbytte	49.000.000 0
	Egenkapital i alt	80.709.040 74.313.445
	Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder	0 417.712
	Hensatte forpligtelser i alt	0 417.712
	Skyldig sambeskatningsbidrag	2.585.002 151.912
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.585.002 151.912
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.259 73.463
	Gæld til tilknyttede virksomheder	413.170 2.045.979
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	41.839.446 80.659.138
	Skyldig selskabsskat	151.912 118.276
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	42.472.787 82.896.856
	Gældsforpligtelser i alt	45.057.789 83.048.768
	Passiver i alt	125.766.829 157.779.925
6	Eventualforpligtelser	
7	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.	

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Afskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	-219.606	151.912
Regulering vedrørende tidligere år	0	32.580
Udskudt skat, regulering	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-219.606</u>	<u>184.492</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>0</u>	<u>0</u>

4 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		Kapital- interesser
Anskaffelsessum pr. 1/10 2021	8.624.059		54.000
Tilgange	0		0
Afgange	-280.309		-29.000
Anskaffelsessum pr. 30/9 2022	8.343.750		25.000
Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2021	-1.884.985		0
Af- og nedskrivninger i året	-1.649.821		0
Af- og nedskrivninger vedrørende årets afgang	0		0
Af- og nedskrivninger pr. 30/9 2022	-3.534.806		0
Opskrivninger pr. 1/10 2021	46.050.355	22.589.456	
Opskrivninger i året	34.946.238	0	
Nedskrivninger i året	0	-289.363	
Reguleringer ved afgang	-14.025.330	-22.124.825	
Udloddet udbytte	-32.000.000	0	
Opskrivninger pr. 30/9 2022	34.971.263	175.268	
Bogført værdi pr. 30/9 2022	39.780.207	200.268	

5 Langfristet gæld	Restgæld ultimo	Afdrag indenfor 1 år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Skyldige sambeskatningsbidrag	2.585.002	0	2.585.002	0
	2.585.002	0	2.585.002	0

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har afgivet støtteerklæring løbende frem til aflæggelse af årsrapporten for 2022/23 til sikring af den fortsatte drift i selskaberne Skovgårdene ApS og Cirkelhuset 10 ApS.

7 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

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 de pantsatte aktiver udgør kr. 17.675.725.

Til sikkerhed for alt mellemværende mellem Lammekær ApS og Ringkjøbing Landbobank har CECN ApS givet sikkerhed i anparterne i Lammekær ApS. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 200.268.

Til sikkerhed for alt mellemværende mellem Ved Svinget ApS og Ringkjøbing Landbobank har CECN ApS givet sikkerhed i anparterne i Ved Svinget ApS. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 27.698.012.

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

Selskabet har stillet almindelig garanti på kr. 2,4 mio. vedrørende Lammekær 1-56 ApS.

Selskabet har afgivet støtteklæring til fordel for Cirkelhuset 10 ApS frem til 17. november 2023. Støtteklæringen ophører, såfremt kapitalandelene i Cirkelhuset 10 ApS sælges.

Selskabet har afgivet støtteklæring til fordel for Skovgårdene ApS frem til 15. november 2023. Støtteklæringen ophører, såfremt kapitalandelene i Skovgårdene ApS sælges.

Selskabet har endvidere afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for andre kreditorer i Skovgårdene ApS, vedrørende selskabets tilgodehavende. Beløbet er begrænset til kr. 40 mio.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Røslér

Direktionsmedlem

Serienummer: e9ccf936-829d-441a-a176-ee3b6e1567cb

IP: 94.189.xxx.xxx

2022-12-05 08:36:02 UTC



Frank Mortensen

Direktionsmedlem

Serienummer: 2f284548-b7d9-4815-ab16-c18fc94bac8f

IP: 87.50.xxx.xxx

2022-12-05 09:32:11 UTC



Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: 6916a677-15dc-460f-bcb5-7aa600894dbb

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-12-05 10:23:19 UTC



Torben Røslér

Dirigent

Serienummer: e9ccf936-829d-441a-a176-ee3b6e1567cb

IP: 94.189.xxx.xxx

2022-12-05 10:52:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: DE0JO-YLSFX-EANXS-0GNXC-GNO3J-ETBVM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>