

## **CECR UDVIKLING 1 ApS**

Plantagevej 25  
2680 Solrød Strand  
CVR-nr. 36455764

## **Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.01.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Frank Mortensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.09.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

CECR UDVIKLING 1 ApS

Plantagevej 25

2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 36455764

Hjemsted: Solrød

Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

### Direktion

Frank Mortensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for CECR UDVIKLING 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 15.01.2018

### Direktion

Frank Mortensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i CECR UDVIKLING 1 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CECR UDVIKLING 1 ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

#### 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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

København, den 15.01.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Torben Skov  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 19689

Martin Bødker Ravn  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 40038

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.319 t.kr. Selskabets balance udviser en aktivmasse på 46.672 t.kr. og en egenkapital på 1.207 t.kr.

Som følge af de i regnskabsåret 2016/17 foretagne ejendoms køb forventer ledelsen øgede lejeindtægter og overskud i regnskabsåret 2017/18.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.636.111</b>	<b>(9.031)</b>
Af- og nedskrivninger		(312.523)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.323.588</b>	<b>(9.031)</b>
Andre finansielle omkostninger		(631.874)	(117.373)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.691.714</b>	<b>(126.404)</b>
Skat af årets resultat	1	(372.459)	27.809
<b>Årets resultat</b>		<b>1.319.255</b>	<b>(98.595)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.319.255	(98.595)
		<b>1.319.255</b>	<b>(98.595)</b>



**Balance pr. 30.09.2017**

	<b>Note</b>	<b>2016/17 kr.</b>	<b>2015/16 kr.</b>
Grunde og bygninger		33.157.788	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.782.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>34.939.788</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>34.939.788</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		345.948	0
Udskudt skat	3	0	45.771
Andre tilgodehavender		0	532
Periodeafgrænsningsposter		119.677	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>465.625</b>	<b>46.303</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>11.266.463</b>	<b>2.032.917</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.732.088</b>	<b>2.079.220</b>
<b>Aktiver</b>		<b>46.671.876</b>	<b>2.079.220</b>

**Balance pr. 30.09.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.157.183</u>	<u>(162.072)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.207.183</u></b>	<b><u>(112.072)</u></b>
Udskudt skat	3	<u>315.754</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>315.754</u></b>	<b><u>0</u></b>
Bankgæld		<u>19.775.625</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>19.775.625</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	2.487.500	0
Bankgæld		12.773.028	0
Deposita		2.167.999	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.750	10.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.586.940	2.181.292
Skyldig selskabsskat		10.934	0
Anden gæld		<u>329.163</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>25.373.314</u></b>	<b><u>2.191.292</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>45.148.939</u></b>	<b><u>2.191.292</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>46.671.876</u></b>	<b><u>2.079.220</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	(162.072)	(112.072)
Årets resultat	0	1.319.255	1.319.255
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.157.183</b>	<b>1.207.183</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	10.934	0
Ændring af udskudt skat	361.525	(27.809)
	<b>372.459</b>	<b>(27.809)</b>

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgange	33.452.311	1.800.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.452.311</b>	<b>1.800.000</b>
Årets afskrivninger	(294.523)	(18.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(294.523)</b>	<b>(18.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>33.157.788</b>	<b>1.782.000</b>

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	289.425	0
Tilgodehavender	26.329	0
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(45.771)
	<b>315.754</b>	<b>(45.771)</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Bankgæld	2.487.500	19.775.625	9.825.625
	<b>2.487.500</b>	<b>19.775.625</b>	<b>9.825.625</b>

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme, nom. 75.100 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 34.940 kr.

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme periodiseres og indtægtsføres lineært over lejeperioden.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

#### 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.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

#### 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, reguleret for betalt acontoskat.