



## CECR Udvikling 1 ApS

Plantagevej 25  
2680 Solrød Strand  
CVR-nr. 36455764

## Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.01.2022

---

**Frank Mortensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.09.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

CECR Udvikling 1 ApS

Plantagevej 25

2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 36455764

Hjemsted: Solrød

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

## Direktion

Frank Mortensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 24.01.2022

**Direktion**

**Frank Mortensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i CECR Udvikling 1 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CECR Udvikling 1 ApS for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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 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 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 væsentligt 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.

København, den 24.01.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Tim Kjær-Hansen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23295

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 3.533 t.kr. Selskabets balance udviser en aktivmasse på 131.141 t.kr. og en egenkapital på 78.856 t.kr.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>5.550.190</b>	<b>6.241.710</b>
Af- og nedskrivninger		0	(72.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.550.190</b>	<b>6.169.710</b>
Andre finansielle omkostninger		(875.024)	(947.922)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>4.675.166</b>	<b>5.221.788</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(25.366)	37.263.296
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.649.800</b>	<b>42.485.084</b>
Skat af årets resultat	1	(1.116.717)	(9.698.183)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.533.083</b>	<b>32.786.901</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.533.083	32.786.901
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.533.083</b>	<b>32.786.901</b>



# Balance pr. 30.09.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		128.338.454	125.200.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.244.000	1.566.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>129.582.454</b>	<b>126.766.001</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>129.582.454</b>	<b>126.766.001</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		644.112	465.541
Andre tilgodehavender		734.785	350.000
Periodeafgrænsningsposter		90.616	87.385
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.469.513</b>	<b>902.926</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>89.408</b>	<b>2.658.162</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.558.921</b>	<b>3.561.088</b>
<b>Aktiver</b>		<b>131.141.375</b>	<b>130.327.089</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		78.806.043	75.272.960
<b>Egenkapital</b>		<b>78.856.043</b>	<b>75.322.960</b>
Udskudt skat		19.650.905	19.256.433
Andre hensatte forpligtelser		800.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>20.450.905</b>	<b>19.256.433</b>
Bankgæld		8.818.125	11.305.625
Skyldig skat		490.540	734.017
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>9.308.665</b>	<b>12.039.642</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	2.500.000	2.500.000
Bankgæld		8.962.375	11.979.153
Deposita		2.167.999	2.167.999
Leverandører af varer og tjenesteydelser		151.297	29.900
Skyldig skat		738.110	1.331.872
Anden gæld		8.005.981	5.699.130
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.525.762</b>	<b>23.708.054</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>31.834.427</b>	<b>35.747.696</b>
<b>Passiver</b>		<b>131.141.375</b>	<b>130.327.089</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	75.272.960	75.322.960
Årets resultat	0	3.533.083	3.533.083
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>78.806.043</b>	<b>78.856.043</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Aktuel skat	628.540	761.017
Ændring af udskudt skat	394.472	8.937.166
Regulering vedrørende tidligere år	93.705	0
	<b>1.116.717</b>	<b>9.698.183</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris primo	47.149.816	1.800.000
Tilgange	3.091.819	0
Afgange	0	(295.346)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>50.241.635</b>	<b>1.504.654</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(234.000)
Årets nedskrivninger	0	(72.000)
Tilbageførsel ved afgang	0	45.346
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(260.654)</b>
Dagsværdireguleringer primo	78.050.185	0
Årets dagsværdireguleringer	46.634	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>78.096.819</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>128.338.454</b>	<b>1.244.000</b>

Selskabet besidder pr. 30. september 2021 én ejendom i Hammelev. Ejendommen, der er en blandet kontor og logistik ejendom er erhververet i 2017. På baggrund af den aktuelle værdiansættelse genererer ejendommen et afkast i niveauet 5,50 %, hvilket svarer til de aktuelle markedsafkast som ligger i niveauet 5,0 % - 7,5 %. En ændring af afkastkravet med 0,25%-point vil ændre dagsværdien med -5.580 t.kr./+6.111 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Bankgæld	2.500.000	2.500.000	8.818.125	1.125.000
Skyldig skat	0	0	490.540	0
	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>	<b>9.308.665</b>	<b>1.125.000</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme, nom. 92.400 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 128.338 t.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, andre driftsindtægter, vareforburg og andre 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 eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver..

### 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 og af gevinster og tab ved salg af materielle samt anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

## Balancen

### Materielle aktiver

Produktionsanlæg og maskiner 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 egen-fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleve-randører 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:

Produktionsanlæg og maskiner	25 år
------------------------------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget good-will og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksom-hedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst

**Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til pålagt udbedring af ejendom efter retssag.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Skyldig og tilgodehavende skat**

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