

## **CECR Invest 1 ApS**

Plantagevej 25  
2680 Solrød Strand  
CVR-nr. 36455829

## **Årsrapport 01.10.2015 - 30.09.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.01.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Frank Mortensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
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**

CECR Invest 1 ApS

Plantagevej 25

2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 36455829

Hjemsted: Solrød

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Direktion**

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 CECR Invest 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. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 06.01.2017

### Direktion

Frank Mortensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i CECR Invest 1 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CECR Invest 1 ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 06.01.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Torben Skov  
statsautoriseret revisor

Martin Bødker Ravn  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 113 t.kr. hvilket er som forventet. Selskabets balance udviser en aktivmasse på 55.616 t.kr. og en egenkapital på 73 t.kr.

Med henblik på at sikre selskabets kapitalgrundlag har ledelsen indhentet støtteerklæringer fra selskabets moderselskaber gældende frem til 31. december 2017.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er 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> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.833.846</b>	<b>(30.348)</b>
Af- og nedskrivninger	1	(796.667)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.037.179</b>	<b>(30.348)</b>
Andre finansielle indtægter		210.418	0
Andre finansielle omkostninger	2	(1.102.181)	(86.060)
<b>Resultat før skat</b>		<b>145.416</b>	<b>(116.408)</b>
Skat af årets resultat	3	(31.992)	25.610
<b>Årets resultat</b>		<b>113.424</b>	<b>(90.798)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		113.424	(90.798)
		<b>113.424</b>	<b>(90.798)</b>



**Balance pr. 30.09.2016**

	<b>Note</b>	<b>2015/16 kr.</b>	<b>2014/15 kr.</b>
Grunde og bygninger		46.432.593	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>46.432.593</b>	<b>0</b>
Udskudt skat	5	0	25.610
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>25.610</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>46.432.593</b>	<b>25.610</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		613.332	0
Andre tilgodehavender		5.693.314	5.088
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.306.646</b>	<b>5.088</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.877.000</b>	<b>2.897.283</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.183.646</b>	<b>2.902.371</b>
<b>Aktiver</b>		<b>55.616.239</b>	<b>2.927.981</b>

## Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		22.831	(90.593)
<b>Egenkapital</b>		<b>72.831</b>	<b>(40.593)</b>
Udskudt skat	5	6.382	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.382</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.602.247	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		9.043.001	2.958.574
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>35.645.248</b>	<b>2.958.574</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.157.063	0
Bankgæld		18.452.132	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		266.583	0
Anden gæld		16.000	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.891.778</b>	<b>10.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>55.537.026</b>	<b>2.968.574</b>
<b>Passiver</b>		<b>55.616.239</b>	<b>2.927.981</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse for 2015/16

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	(90.593)	(40.593)
Årets resultat	0	113.424	113.424
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>22.831</b>	<b>72.831</b>

## Noter

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	796.667	0
	<b>796.667</b>	<b>0</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	1.027.806	14.966
Øvrige finansielle omkostninger	74.375	71.094
	<b>1.102.181</b>	<b>86.060</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	31.992	(25.610)
	<b>31.992</b>	<b>(25.610)</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Tilgange		47.229.260
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>47.229.260</b>
Årets afskrivninger		(796.667)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(796.667)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>46.432.593</b>
		<b>Udskudt skat</b>
		<b>kr.</b>
Kostpris primo		25.610
Afgange		(25.610)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>0</b>

## Noter

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	150.153	0
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	<u>(143.771)</u>	<u>(25.610)</u>
	<b><u>6.382</u></b>	<b><u>(25.610)</u></b>
	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>
	<b>for 12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>
	<b>2015/16</b>	<b>2015/16</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.157.063	26.602.247
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>9.043.001</u>
	<b><u>1.157.063</u></b>	<b><u>35.645.248</u></b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i en bankkonto samt transport i lejeindtægter.

Til sikkerhed for prioritet gæld har selskabet givet pant i ejendomme nom. 30.231 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 46.433 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.

### Manglende sammenlignelighed

Regnskabsåret 2014/15 omfatter perioden 04.12.2014 – 30.09.2015. Som følge heraf er sammenligningstallene ikke er fuldt sammenlignelige.

### 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Lejeindtægter indregnes eksklusive afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens administrationsomkostninger.

#### Ejendomsomkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle 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 samt immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld 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 anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

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
-----------	-------

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

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.