

CECR INVEST 1 ApS

Plantagevej 25
2680 Solrød Strand
CVR-nr. 36455829

Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.01.2018

Dirigent

Navn: Frank Mortensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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 INVEST 1 ApS

Plantagevej 25

2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 36455829

Hjemsted: Solrød

Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

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 01.10.2016 - 30.09.2017 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. 30.09.2017 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 INVEST 1 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CECR INVEST 1 ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 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 investere i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 121 t.kr., hvilket skal ses i lyset af de af selskabet foretagne ejendoms køb og dertil hørende omkostninger.

Ledelsen forventer øgede lejeindtægter og overskud i regnskabsåret 2017/18, og det er ledelsens forventning, at selskabets egenkapital kan reetableres ved overskudsgivende drift.

Med henblik på at sikre selskabets kapitalgrundlag, har ledelsen indhentet støtteerklæringer fra selskabets kapitalejere.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		5.219.031	1.833.846
Af- og nedskrivninger		(2.764.122)	(796.667)
Driftsresultat		2.454.909	1.037.179
Andre finansielle indtægter		0	210.418
Andre finansielle omkostninger		(2.582.050)	(1.102.181)
Resultat før skat		(127.141)	145.416
Skat af årets resultat	1	6.382	(31.992)
Årets resultat		(120.759)	113.424
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(120.759)	113.424
		(120.759)	113.424

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		95.757.076	46.432.593
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		19.254.237	0
Materielle anlægsaktiver	2	<u>115.011.313</u>	<u>46.432.593</u>
 Anlægsaktiver		 <u>115.011.313</u>	 <u>46.432.593</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		602.606	333.229
Andre tilgodehavender		0	5.693.314
Periodeafgrænsningsposter		67.240	13.520
Tilgodehavender		<u>669.846</u>	<u>6.040.063</u>
 Likvide beholdninger		 <u>500.000</u>	 <u>2.877.000</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>1.169.846</u>	 <u>8.917.063</u>
 Aktiver		 <u>116.181.159</u>	 <u>55.349.656</u>

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		(97.928)	22.831
Egenkapital		(47.928)	72.831
Udskudt skat		0	6.382
Hensatte forpligtelser		0	6.382
Gæld til realkreditinstitutter		54.850.203	26.602.247
Bankgæld		25.733.408	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		11.564.252	9.043.001
Langfristede gældsforpligtelser	3	92.147.863	35.645.248
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	3.383.050	1.157.063
Bankgæld		19.841.256	18.452.132
Modtagne forudbetalinger fra kunder		482.088	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.000	16.000
Anden gæld		345.830	0
Kortfristede gældsforpligtelser		24.081.224	19.625.195
Gældsforpligtelser		116.229.087	55.270.443
Passiver		116.181.159	55.349.656
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	22.831	72.831
Årets resultat	0	(120.759)	(120.759)
Egenkapital ultimo	50.000	(97.928)	(47.928)

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(6.382)	31.992
	(6.382)	31.992

	Grunde og bygninger	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
	kr.	kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	47.229.260	0
Tilgange	52.088.605	19.254.237
Kostpris ultimo	99.317.865	19.254.237
Af- og nedskrivninger primo	(796.667)	0
Årets afskrivninger	(2.764.122)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.560.789)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	95.757.076	19.254.237

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17	Forfald inden for 12 måneder 2015/16	Forfald efter 12 måneder 2016/17	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.708.346	1.157.063	54.850.203	1
Bankgæld	674.704	0	25.733.408	22.240.156
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	11.564.252	0
	3.383.050	1.157.063	92.147.863	22.240.157

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
4. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	4.983.560	0
Eventualforpligtelser i alt	4.983.560	0

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bank- og prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, nom. 67.894 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 95.757 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 eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

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.

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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

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 nominal 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.

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 provenuet 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.

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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