

## **CECR INVEST 1 ApS**

Plantagevej 25  
2680 Solrød Strand  
CVR-nr. 36455829

## **Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.01.2020

### **Dirigent**

---

Navn: Frank Mortensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.09.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

CECR INVEST 1 ApS

Plantagevej 25

2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 36455829

Hjemsted: Solrød

Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

### 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 01.10.2018 - 30.09.2019 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. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 20.01.2020

### Direktion

Frank Mortensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i CECR INVEST 1 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CECR INVEST 1 ApS for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, 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. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 20.01.2020

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne14952

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 21.626 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

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

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.778.868</b>	<b>7.856.336</b>
Af- og nedskrivninger	1	27.730.951	(3.834.510)
<b>Driftsresultat</b>		<b>31.509.819</b>	<b>4.021.826</b>
Andre finansielle omkostninger		(3.784.324)	(3.611.639)
<b>Resultat før skat</b>		<b>27.725.495</b>	<b>410.187</b>
Skat af årets resultat	2	(6.099.005)	(69.195)
<b>Årets resultat</b>		<b>21.626.490</b>	<b>340.992</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		18.000.000	0
Overført resultat		3.626.490	340.992
		<b>21.626.490</b>	<b>340.992</b>



**Balance pr. 30.09.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		84.749.964	133.426.995
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>84.749.964</b>	<b>133.426.995</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>84.749.964</b>	<b>133.426.995</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.379.773	284.240
Periodeafgrænsningsposter		22.683	100.723
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.402.456</b>	<b>384.963</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>669.729</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.402.456</b>	<b>1.054.692</b>
<b>Aktiver</b>		<b>86.152.420</b>	<b>134.481.687</b>

## Balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.869.556</u>	<u>243.066</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.919.556</u></b>	<b><u>293.066</u></b>
Udskudt skat		<u>382.064</u>	<u>69.195</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>382.064</u></b>	<b><u>69.195</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		44.247.359	62.571.305
Bankgæld		19.026.848	47.962.836
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	18.912.258
Skyldig selskabsskat		<u>5.786.136</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>69.060.343</u></b>	<b><u>129.446.399</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	4.250.379	3.973.269
Bankgæld		2.311.610	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		841.207	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.000	29.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.000.000	0
Anden gæld		<u>358.261</u>	<u>670.758</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.790.457</u></b>	<b><u>4.673.027</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>81.850.800</u></b>	<b><u>134.119.426</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>86.152.420</u></b>	<b><u>134.481.687</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitaloppgørelse for 2018/19**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	243.066	0	293.066
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(18.000.000)	(18.000.000)
Årets resultat	0	3.626.490	18.000.000	21.626.490
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>3.869.556</b>	<b>0</b>	<b>3.919.556</b>

## Noter

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.223.475	3.834.510
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(29.954.426)	0
	<b>(27.730.951)</b>	<b>3.834.510</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	5.786.136	0
Ændring af udskudt skat	312.869	69.195
	<b>6.099.005</b>	<b>69.195</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		140.822.294
Tilgange		74.865.828
Afgange		(127.502.405)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>88.185.717</b>
Af- og nedskrivninger primo		(7.395.299)
Årets afskrivninger		(2.223.475)
Tilbageførsel ved afgang		6.183.021
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(3.435.753)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>84.749.964</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til				
realkreditinstitutter	2.938.379	3.298.565	44.247.359	33.084.257
Bankgæld	1.312.000	674.704	19.026.848	16.170.500
Skyldig selskabsskat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.786.136</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.250.379</u></b>	<b><u>3.973.269</u></b>	<b><u>69.060.343</u></b>	<b><u>49.254.757</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bank- og Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, nom. 72.838 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 84.750 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.

#### Nettoomsætning

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.

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

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 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 kontante beholdninger og 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 goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

### 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 nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **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.