



## CECR Invest 1 ApS

Plantagevej 25  
2680 Solrød Strand  
CVR-nr. 36455829

## Årsrapport 01.10.2019 - 30.09.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
11.12.2020

---

**Frank Mortensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.09.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

CECR Invest 1 ApS

Plantagevej 25

2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 36455829

Hjemsted: Solrød

Regnskabsår: 01.10.2019 - 30.09.2020

## 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 01.10.2019 - 30.09.2020 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. 30.09.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 11.12.2020

**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 01.10.2019 - 30.09.2020, 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. 30.09.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 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.

### **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 11.12.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Tim Kjær-Hansen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23295

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 952 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

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

Selskabets ejendomme blev i sidste regnskabsår målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

CECR Invest 1 ApS indgår i en koncern hvis aktiviteter udover køb- og salg af ejendomme også omfatter investering i fast ejendom, det er ledelsens vurdering, at selskabets ejendomme i udviklingsfasen har karakter af investeringsejendomme og at en dagsværdibaseret måling giver et mere revisende billede.

Som følge heraf har ledelsen valgt at ændre regnskabspraksis. Der henvises i øvrigt til omtalen heraf i anvendt regnskabspraksis. Den samlede nettoeffekt af praksisændringen medfører en forøgelse af egenkapitalen med 7.621 t.kr pr. 1.10.2019.

## 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 2.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.307.438</b>	<b>3.778.869</b>
Andre finansielle indtægter		1.189.169	0
Andre finansielle omkostninger		(2.389.833)	(3.784.325)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>2.106.774</b>	<b>(5.456)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(886.011)	(998.342)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.220.763</b>	<b>(1.003.798)</b>
Skat af årets resultat	1	(268.605)	221.439
<b>Årets resultat</b>		<b>952.158</b>	<b>(782.359)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		7.442.882	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		5.000.000	18.000.000
Overført resultat		(11.490.724)	(18.782.359)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>952.158</b>	<b>(782.359)</b>



# Balance pr. 30.09.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		46.384.681	94.520.692
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>46.384.681</b>	<b>94.520.692</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>46.384.681</b>	<b>94.520.692</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		223.771	1.379.773
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		55.428	0
Periodeafgrænsningsposter		12.320	22.683
<b>Tilgodehavender</b>		<b>291.519</b>	<b>1.402.456</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.331.812</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.623.331</b>	<b>1.402.456</b>
<b>Aktiver</b>		<b>48.008.012</b>	<b>95.923.148</b>

**Passiver**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		0	11.490.724
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.442.882	0
<b>Egenkapital</b>		<b>7.492.882</b>	<b>11.540.724</b>
Udskudt skat		1.470.042	2.531.624
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.470.042</b>	<b>2.531.624</b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.268.540	44.247.359
Bankgæld		8.470.587	19.026.848
Skyldig skat		1.330.187	5.786.136
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>31.069.314</b>	<b>69.060.343</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	2.128.615	4.250.379
Bankgæld		0	2.311.610
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	841.208
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.000	28.999
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	5.000.000
Skyldig skat		5.786.136	0
Anden gæld		32.023	358.261
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.975.774</b>	<b>12.790.457</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>39.045.088</b>	<b>81.850.800</b>
<b>Passiver</b>		<b>48.008.012</b>	<b>95.923.148</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	3.869.556	0	0	3.919.556
Ændring i regnskabspraksis	0	7.621.168	0	0	7.621.168
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>50.000</b>	<b>11.490.724</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.540.724</b>
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(5.000.000)	0	(5.000.000)
Årets resultat	0	(11.490.724)	5.000.000	7.442.882	952.158
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.442.882</b>	<b>7.492.882</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.330.187	5.786.136
Ændring af udskudt skat	(1.061.582)	(6.007.575)
	<b>268.605</b>	<b>(221.439)</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	88.185.717
Afgange	(44.326.657)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>43.859.060</b>
Dagsværdireguleringer primo	6.334.975
Årets dagsværdireguleringer	(886.011)
Tilbageførsel ved afgang	(2.923.343)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.525.621</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>46.384.681</b>

Selskabet besidder pr. 30. september 2020 to butiksejendomme i Dianalund. Ejendommene er erhvervet i 2017.

Selskabets ene butiksejendom generer på baggrund af den aktuelle værdiansættelse et afkast i niveauet 6,5 %, hvilket svarer til de aktuelle markedsafkast som ligger i niveauet 5,5 % - 7,5 %. En ændring af afkastkravet med 0,5%-point vil ændre dagsværdien med -888 t.kr./+959 t.kr.

Selskabets anden butiksejendom generer på baggrund af den aktuelle værdiansættelse et afkast i niveauet 6,75%, hvilket svarer til de aktuelle markedsafkast som ligger i niveauet 5,5 % - 7,5 %. En ændring af afkastkravet med 0,5%-point vil ændre dagsværdien med -800 t.kr./+862 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.579.427	2.938.379	21.268.540	15.326.730
Bankgæld	549.188	1.312.000	8.470.587	6.321.000
Skyldig skat	0	0	1.330.187	0
	<b>2.128.615</b>	<b>4.250.379</b>	<b>31.069.314</b>	<b>21.647.730</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bank- og Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, nom. 34.987 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 46.385 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Med henblik på at opnå et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter, har ledelsen valgt at ændre regnskabspraksis for selskabets ejendomsportefølje under udvikling, som fremadrettet indregnes som investeringsejendomme. Ændringen medfører at reguleringer til dagsværdien af selskabets investeringsejendomme fremover indregnes over resultatopgørelsen.

Praksisændringen medfører en forøgelse af selskabets egenkapital pr. 1.10.2019 med 7.621 t.kr. fordelt med henholdsvis 9.771 t.kr. i akkumuleret dagsværdiregulering/tilbageførsel af afskrivninger og 2.150 t.kr. i udskudt skat. Resultat for 2018/19 påvirkes med 2.223 t.kr. i tilbageførte afskrivninger og (1.022) t.kr. i dagsværdiregulering samt udskudt skatte effekt på (264) t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### 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.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt

godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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**

#### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

#### **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. 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.

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 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.

#### **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.