

**CEP Invest ApS**  
Vester Isen Vej 14, 7430 Ikast

**CVR-nr. 38 86 07 98**

**Årsrapport**

**1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2018.

---

Claus Keld Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for CEP Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 17. december 2018

**Direktion**

Claus Keld Hansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i CEP Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for CEP Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ikast, den 17. december 2018

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Ole Baastrup Søndergaard**

statsautoriseret revisor  
mne10823

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	CEP Invest ApS Vester Isen Vej 14 7430 Ikast
	CVR-nr.: 38 86 07 98 Stiftet: 1. juli 2017 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Claus Keld Hansen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank, Dalgasgade 22, 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	Occ Ejendomme A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består af udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.167 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CEP Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendommen samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter CEP Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.835.401</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-339.698</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.495.703</b>
1 Skat af årets resultat	<u>-329.070</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.166.633</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	<u>1.166.633</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.166.633</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>		<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2	Investeringsejendomme	<u>28.888.980</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.888.980</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>28.888.980</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.045
	Andre tilgodehavender	186.177
	Periodeafgrænsningsposter	<u>5.053</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>195.275</u>
	Likvide beholdninger	<u>441.455</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>636.730</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>29.525.710</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>	2018
Note	<u>2018</u>
<b>Egenkapital</b>	
3 Virksomhedskapital	56.680
4 Overkurs ved emission	0
5 Overført resultat	2.383.617
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.440.297</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	25.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>25.800</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
6 Gæld til realkreditinstitutter	24.044.579
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.044.579</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.264.526
Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.790
Gæld til tilknyttede virksomheder	375.000
Selskabsskat	303.270
7 Anden gæld	1.034.598
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.015.034</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>27.059.613</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>29.525.710</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>9 Eventualposter</b>	

## Noter

---

	2017/18
<b>1. Skat af årets resultat</b>	
Skat af årets resultat	303.270
Årets regulering af udskudt skat	25.800
	<b>329.070</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>	
Tilgang i årets løb	28.888.980
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>28.888.980</b>
Årets regulering til dagsværdi	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>28.888.980</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investeringsejendommene består af to ejendomme, der er central beliggende i en større midtjysk handelsby.

For den ene ejendom, som består af 3 erhvervslejemål og 6 beboelseslejemål, udgør det gennemsnitlige driftsafkast 963 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 1.124 t.kr., hvoraf der er taget højde for tomgang samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 161 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5,5 %.

For den anden ejendom, som består af 1 erhvervslejemål, udgør det gennemsnitlige driftsafkast 854 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 968 t.kr., hvoraf der er taget højde for tomgang samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 114 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 7,5 %.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, beliggenhed mv.

Der er på balancedagen tomgang i et lejemål.

## Noter

---

	30/6 2018
<b>3. Virksomhedskapital</b>	
Virksomhedskapital primo	56.680
	<b>56.680</b>
<b>4. Overkurs ved emission</b>	
Overkurs ved emission primo	1.216.984
Årets overkurs ved emission	-1.216.984
	<b>0</b>
<b>5. Overført resultat</b>	
Årets overførte overskud eller underskud	1.166.633
Overført fra overkurs ved emission	1.216.984
	<b>2.383.617</b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Gæld til realkreditinstitutter i alt	25.309.105
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.264.526
	<b>24.044.579</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	18.986.474
<b>7. Anden gæld</b>	
Af anden gæld udgør 1.010 t.kr. skyldig depositum til lejere samt forbrugsregnskab.	
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.309 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 28.889 t.kr.	

Selskabet har ejerpantebreve på i alt 3.800 t.kr. i eget depot.

## Noter

---

### 9. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AWTC ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.