

---

# *Cemara Ejendomme ApS*

Platanvej 41, 5230 Odense M

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 40 00 72 37

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 23/5 2024

Ralf Astrup  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Cemara Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 23. maj 2024

**Direktion**

Ralf Astrup  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Cemara Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Cemara Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Odense M, den 23. maj 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian Rath

statsautoriseret revisor

mne42817

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Cemara Ejendomme ApS  
Platanvej 41  
5230 Odense M  
CVR-nr: 40 00 72 37  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 6. november 2018  
Regnskabsår: 5. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Odense

**Direktion** Ralf Astrup

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal  
5230 Odense M

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>137.189</b>	<b>44.179</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-79.817	-75.419
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>57.372</b>	<b>-31.240</b>
Finansielle indtægter		117.600	111.600
Finansielle omkostninger	3	-520.199	-408.641
<b>Resultat før skat</b>		<b>-345.227</b>	<b>-328.281</b>
Skat af årets resultat		86.334	31.688
<b>Årets resultat</b>		<b>-258.893</b>	<b>-296.593</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
		2023	2022
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-258.893	-296.593
		<b>-258.893</b>	<b>-296.593</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		3.371.146	3.450.963
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>3.371.146</b>	<b>3.450.963</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	435.613	435.613
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	9.281.750	7.313.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>9.717.363</b>	<b>7.748.613</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.088.509</b>	<b>11.199.576</b>
Andre tilgodehavender		759.068	432.966
Udskudt skatteaktiv		1.095	8.086
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		93.325	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>853.488</b>	<b>441.052</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>387.666</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>853.488</b>	<b>828.718</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.941.997</b>	<b>12.028.294</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		11.483.482	742.375
<b>Egenkapital</b>		<b>11.533.482</b>	<b>792.375</b>
Kreditinstitutter		1.838.147	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	150.583
Gæld til tilknyttede virksomheder		524.907	11.081.643
Anden gæld		45.461	3.693
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.408.515</b>	<b>11.235.919</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.408.515</b>	<b>11.235.919</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.941.997</b>	<b>12.028.294</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	742.375	792.375
Tilskud fra koncern	0	11.000.000	11.000.000
Årets resultat	0	-258.893	-258.893
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>11.483.482</b>	<b>11.533.482</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, eje og administrere fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
	79.817	75.419
	<u>79.817</u>	<u>75.419</u>

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
	443.263	395.129
	76.936	13.512
	<u>520.199</u>	<u>408.641</u>

## 4. Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar

Kostpris 31. december

Ned- og afskrivninger 1. januar

Årets afskrivninger

Ned- og afskrivninger 31. december

Regnskabsmæssig værdi 31. december

Grunde og bygninger
<u>DKK</u>
3.751.439
<u>3.751.439</u>
300.476
79.817
<u>380.293</u>
<u>3.371.146</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>5. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	435.613	435.613
Kostpris 31. december	<u>435.613</u>	<u>435.613</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>435.613</b></u>	<u><b>435.613</b></u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital
Nørregade I/S	Odense	0

Cemara Ejendomme ApS ejer 50% af Nørregade I/S, Odense. Resultat og egenkapital ifølge årsrapport pr. 31/12 2023 udgør henholdsvis DKK 128.296 og DKK 1.231.654.

## 6. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre værdi- papirer og kapitalandele</u>
	DKK
Kostpris 1. januar	7.313.000
Tilgang i årets løb	1.968.750
Kostpris 31. december	<u>9.281.750</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>9.281.750</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er interessent i Nørregade I/S og hæfter solidarisk og ubegrænset for interessentskabets forpligtelser. Pr. 31. december 2023 udgør de samlede aktiver og forpligtelser i interessentskabet henholdsvis TDKK 3.509 og TDKK 2.277.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Cemara Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cemara Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter husleje eksklusiv moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, såsom reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og forbrugsafgifter mv. samt øvrige omkostninger til administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i den associerede virksomhed. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i den associerede virksomhed før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for den associerede virksomhed.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med alle tilknyttede danske selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 25 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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.

## Noter til årsregnskabet

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.