



Cirkelhuset 10 ApS

Nyhavn 63 A, 3. 63, 3.
1051 København
CVR-nr. 40254358

Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
24.01.2022

Torben Røslér
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020/21	8
Balance pr. 30.09.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Cirkelhuset 10 ApS
Nyhavn 63 A, 3. 63, 3.
1051 København

CVR-nr.: 40254358
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

Direktion

Torben Røslér, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 for Cirkelhuset 10 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. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24.01.2022

Direktion

Torben Røslér

direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Cirkelhuset 10 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Cirkelhuset 10 ApS for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 24.01.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne14952

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre boligejendomme i Køge.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 13.580 t.kr. Selskabets balance udviser en aktivmasse på 59.388 t.kr. og en egenkapital på (1.024) t.kr., hvilket ledelsen anser som forventet.

Hensigten med besiddelsen af selskabets ejendom er i året ændret, hvorfor ejendomme er reklassificeret til varer under fremstilling. Dette har medført en negativ værdiregulering i året på 17.348 t.kr.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen kan reetableres ved egen drift. Der henvises til note 1, hvori forudsætninger for den fortsatte drift er beskrevet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(53.695)	(27.999)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(17.348.065)	17.348.065
Driftsresultat		(17.401.760)	17.320.066
Andre finansielle omkostninger	2	(8.900)	(856.444)
Resultat før skat		(17.410.660)	16.463.622
Skat af årets resultat	3	3.830.345	(3.621.290)
Årets resultat		(13.580.315)	12.842.332
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(13.580.315)	12.842.332
Resultatdisponering		(13.580.315)	12.842.332

Balance pr. 30.09.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		0	43.750.000
Materielle aktiver	4	0	43.750.000
Anlægsaktiver		0	43.750.000
Varer under fremstilling		57.613.120	0
Varebeholdninger	5	57.613.120	0
Udskudt skat		142.736	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		95.713	0
Periodeafgrænsningsposter		117.844	4.327
Tilgodehavender		356.293	4.327
Likvide beholdninger		1.418.453	167.468
Omsætningsaktiver		59.387.866	171.795
Aktiver		59.387.866	43.921.795

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(1.074.166)	12.506.149
Egenkapital		(1.024.166)	12.556.149
Udskudt skat		0	3.591.896
Hensatte forpligtelser		0	3.591.896
Bankgæld		11.775.276	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.797.125	42.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		35.820.453	22.508.778
Anden gæld		19.178	5.222.597
Kortfristede gældsforpligtelser		60.412.032	27.773.750
Gældsforpligtelser		60.412.032	27.773.750
Passiver		59.387.866	43.921.795
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	12.506.149	12.556.149
Årets resultat	0	(13.580.315)	(13.580.315)
Egenkapital ultimo	50.000	(1.074.166)	(1.024.166)

Noter

1 Going concern

For at sikre selskabets kapitalberedskab, har ledelsen indhentet en støtteerklæring fra moderselskabet CECN ApS, som løber frem til den 31. december 2022. På baggrund heraf er det ledelsens vurdering, at selskabet vil være i stand til at finansiere driften i det kommende år.

2 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	854.855
Øvrige finansielle omkostninger	8.900	1.589
	8.900	856.444

3 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Ændring af udskudt skat	(3.734.632)	3.686.951
Refusion i sambeskatning	(95.713)	(65.661)
	(3.830.345)	3.621.290

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	26.401.935
Overførsler	(26.401.935)
Kostpris ultimo	0
Dagsværdireguleringer primo	17.348.065
Tilbageførsel ved afgang	(17.348.065)
Dagsværdireguleringer ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

5 Varebeholdninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen	1.107.561	0

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med CECN ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og

ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har for bankgæld stillet sikkerhed i varer under fremstilling. Den regnskabsmæssige værdi af disse udgør 57.613 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 ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrations omkostninger.

Andre finansielle omkostninger

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

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger udgøres af grunde og bygning under opførsel med henblik på salg.

Varebeholdningen måles til kostpris, eller nettorealizationsværdi hvis denne er lavere.

Kostprisen for fremstillede varer og vare under fremstilling omfatter råvarer, hjælpematerialer, finansieringsomkostninger og direkte løn.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

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.

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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

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.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.