



Cortex Park B9 ApS

Carl Nielsens Kvarter 9, 2.
5000 Odense C
CVR-nr. 41971533

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.03.2023

Torben Nielsen
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2022 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2022 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2022 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Cortex Park B9 ApS
Carl Niensens Kvarter 9, 2.
5000 Odense C

CVR-nr.: 41971533
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Torben Nielsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Cortex Park B9 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21.03.2023

Direktion

Torben Nielsen

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Cortex Park B9 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cortex Park B9 ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af selskabsloven eller tilsvarende lovgivning

Selskabets ledelse har i strid med Selskabslovens §119 ikke indkaldt til generalforsamling og stillet fornødne forslag til genetablering af selskabets kapitalforhold eller opløsning inden for 6 måneder efter, at selskabet har tabt halvdelen af dets kapital, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Odense, den 21.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Knage Nielsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10074

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, projektudvikling, entrepriser samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været beskeden aktivitet i selskabet udover, afholdte omkostninger vedrørende selskabets grund, herunder afholdte finanseringsomkostninger på finansieringen af grunden.

Begivenheder efter balancedagen

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

Der er den xx. marts 2022 afholdt ekstraordinær generalforsamling, hvor moderselskabet har indskudt xx. mio. kontant, hvorved selskabets egenkapital reetableret.

Resultatopgørelse for 2022

| | Note | 2022 kr. | 2020/21 kr. |
|--|------|------------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | (150.086) | (15.670) |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (794.971) | (52.833) |
| Resultat før skat | | (945.057) | (68.503) |
| Skat af årets resultat | 3 | 207.528 | 13.548 |
| Årets resultat | | (737.529) | (54.955) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (737.529) | (54.955) |
| Resultatdisponering | | (737.529) | (54.955) |

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

| | Note | 2022 kr. | 2020/21 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde | | 31.821.250 | 31.821.250 |
| Materielle aktiver under udførelse | | 4.830 | 0 |
| Materielle aktiver | 4 | 31.826.080 | 31.821.250 |
| Anlægsaktiver | | 31.826.080 | 31.821.250 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 33.080 | 33.080 |
| Udskudt skat | | 207.528 | 13.548 |
| Tilgodehavender | | 240.608 | 46.628 |
| Omsætningsaktiver | | 240.608 | 46.628 |
| Aktiver | | 32.066.688 | 31.867.878 |

Passiver

| | Note | 2022 kr. | 2020/21 kr. |
|--|-------------|---------------------|------------------------|
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført overskud eller underskud | | (792.484) | (54.955) |
| Egenkapital | | (752.484) | (14.955) |
| Bankgæld | | 30.000.000 | 30.000.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 1.874.083 |
| Anden gæld | | 2.777.643 | 8.750 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 41.529 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 32.819.172 | 31.882.833 |
| Gældsforpligtelser | | 32.819.172 | 31.882.833 |
| Passiver | | 32.066.688 | 31.867.878 |
| Going concern | 1 | | |
| Personaleforhold | 5 | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2022

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo | 40.000 | (54.955) | (14.955) |
| Årets resultat | 0 | (737.529) | (737.529) |
| Egenkapital ultimo | 40.000 | (792.484) | (752.484) |

Noter

1 Going concern

Selskabets ledelse har valgt at aflægge selskabets årsrapport efter going-concern principper, idet selskabets ledelse forventer en positiv indtjening i det kommende år. Selskabets likviditet er sikret via afgivet støtteerklæring fra selskabets ejere.

2 Andre finansielle omkostninger

| | 2022 kr. | 2020/21 kr. |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 793.221 | 52.833 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1.750 | 0 |
| | 794.971 | 52.833 |

3 Skat af årets resultat

| | 2022 kr. | 2020/21 kr. |
|-------------------------|------------------|-----------------|
| Ændring af udskudt skat | (207.528) | (13.548) |
| | (207.528) | (13.548) |

4 Materielle aktiver

| | Grunde kr. | Materielle aktiver under udførelse kr. |
|-------------------------------------|-------------------|--|
| Kostpris primo | 31.821.250 | 0 |
| Tilgange | 0 | 4.830 |
| Kostpris ultimo | 31.821.250 | 4.830 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 31.821.250 | 4.830 |

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Fam. 5E Nielsen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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 administrationselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har overfor bankforbindelse afgivet "Nonpledge" i Cortex Park 20, 5230 Odense M.

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.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

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

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.