

CECN ApS
Store Strandstræde 20
1255 København K
CVR-nr. 35534229

**Årsrapport 01.10.2017 -
30.09.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.12.2018

Dirigent

Navn: Torben Røslér

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2017/18 | 7 |
| Balance pr. 30.09.2018 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2017/18 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

CECN ApS
Store Strandstræde 20
1255 København K

CVR-nr.: 35534229
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

Direktion

Torben Røsler
Frank Mortensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for CECN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12.12.2018

Direktion

Torben Røslér

Frank Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CECN ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CECN ApS for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, 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. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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 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 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 regnskabsbrugerne 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 bl.a. 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 12.12.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Torben Skov
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19689

Martin Bødker Ravn
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40038

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at erhverve og udvikle ejendomme med henblik på videresalg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 19.414 t.kr., hvilket skal ses i lyset af, at selskabets datterselskab har færdigopført og solgt eller udlejet samtlige af datterselskabernes projektejendomme.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 122.910 t.kr. og en egenkapital på 39.649 t.kr.

Resultatopgørelse for 2017/18

| | <u>Note</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Bruttotab | | (232.120) | (40.840) |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 13.395.857 | 23.080.359 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 6.321.979 | (257.010) |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 3.680.575 | 2.001.835 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | <u>(3.846.876)</u> | <u>(2.278.710)</u> |
| Resultat før skat | | 19.319.415 | 22.505.634 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>94.556</u> | <u>55.767</u> |
| Årets resultat | | <u>19.413.971</u> | <u>22.561.401</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | (10.808.707) | 24.133.710 |
| Overført resultat | | <u>30.222.678</u> | <u>(1.572.309)</u> |
| | | <u>19.413.971</u> | <u>22.561.401</u> |

Balance pr. 30.09.2018

| | <u>Note</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 17.624.003 | 24.439.667 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 30.292.491 | 30.109.183 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 0 | 14.043 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | <u>71.169.230</u> | <u>35.970.315</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | 4 | <u>119.085.724</u> | <u>90.533.208</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>119.085.724</u> | <u>90.533.208</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 225.652 | 0 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | <u>3.598.280</u> | <u>1.440.330</u> |
| Tilgodehavender | | <u>3.823.932</u> | <u>1.440.330</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>0</u> | <u>6.072.696</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>3.823.932</u> | <u>7.513.026</u> |
| Aktiver | | <u>122.909.656</u> | <u>98.046.234</u> |

Balance pr. 30.09.2018

| | <u>Note</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 13.325.003 | 24.133.710 |
| Overført overskud eller underskud | | 26.244.073 | (3.978.605) |
| Egenkapital | | 39.649.076 | 20.235.105 |
| | | | |
| Skyldig selskabsskat | | 3.468.216 | 288.250 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 3.468.216 | 288.250 |
| | | | |
| Bankgæld | | 6.075.000 | 18.073.910 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 8.100 | 9.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.715.286 | 22.592.499 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 69.405.405 | 35.785.487 |
| Skyldig selskabsskat | | 281.295 | 0 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 307.278 | 1.061.483 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 79.792.364 | 77.522.879 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 83.260.580 | 77.811.129 |
| | | | |
| Passiver | | 122.909.656 | 98.046.234 |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitaloppgørelse for 2017/18

| | Virksom- hedskapital kr. | Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|-------------------------------|---|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 80.000 | 24.133.710 | (3.978.605) | 20.235.105 |
| Årets resultat | 0 | (10.808.707) | 30.222.678 | 19.413.971 |
| Egenkapital ultimo | 80.000 | 13.325.003 | 26.244.073 | 39.649.076 |

Noter

| | 2017/18 | 2016/17 |
|---|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 3.680.575 | 2.001.835 |
| | 3.680.575 | 2.001.835 |
| | | |
| | 2017/18 | 2016/17 |
| | kr. | kr. |
| 2. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 256.291 | 581.869 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 372.920 | 134.217 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 3.217.665 | 1.562.624 |
| | 3.846.876 | 2.278.710 |
| | | |
| | 2017/18 | 2016/17 |
| | kr. | kr. |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Ændring af udskudt skat | 0 | 27.519 |
| Regulering vedrørende tidligere år | (45.678) | 7.311 |
| Refusion i sambeskatning | (48.878) | (90.597) |
| | (94.556) | (55.767) |

Noter

| | Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder <u>kr.</u> | Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder <u>kr.</u> | Kapital- andele i associerede virk- somheder <u>kr.</u> | Tilgode- havender hos associerede virk- somheder <u>kr.</u> |
|---|--|--|--|--|
| 4. Finansielle anlægsaktiver | | | | |
| Kostpris primo | 266.000 | 33.808.269 | 54.000 | 36.187.368 |
| Tilgange | 3.979.000 | 14.523.334 | 27.000 | 42.018.206 |
| Afgange | <u>0</u> | <u>(17.567.282)</u> | <u>(27.000)</u> | <u>(5.548.000)</u> |
| Kostpris ultimo | <u>4.245.000</u> | <u>30.764.321</u> | <u>54.000</u> | <u>72.657.574</u> |
| Opskrivninger primo | 24.173.667 | 0 | 0 | 0 |
| Andel af årets resultat | 13.391.052 | 0 | 0 | 0 |
| Udbytte | (20.958.460) | 0 | 0 | 0 |
| Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender | (3.227.256) | 0 | 0 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | <u>13.379.003</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Nedskrivninger primo | 0 | (3.699.086) | (39.957) | (217.053) |
| Andel af årets resultat | 0 | 0 | (1.298.291) | 0 |
| Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender | 0 | 3.227.256 | 1.271.291 | (1.271.291) |
| Tilbageførsel ved afgange | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>12.957</u> | <u>0</u> |
| Nedskrivninger ultimo | <u>0</u> | <u>(471.830)</u> | <u>(54.000)</u> | <u>(1.488.344)</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>17.624.003</u> | <u>30.292.491</u> | <u>0</u> | <u>71.169.230</u> |

| | <u>Hjemsted</u> | <u>Rets- form</u> | <u>Ejer- andel %</u> |
|--|-----------------|-----------------------|------------------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter: | | | |
| Trylleby ApS | København | ApS | 100,0 |
| Søndre Havn ApS | København | ApS | 100,0 |
| Ådalen Trekroner ApS | København | ApS | 100,0 |
| Parmagade 6 ApS | København | ApS | 100,0 |
| Userneeds Holding ApS | København | ApS | 100,0 |
| Ved Svinget ApS | København | ApS | 100,0 |

Noter

| | <u>Hjemsted</u> | <u>Rets- form</u> | <u>Ejer- andel %</u> |
|--|-----------------|-----------------------|------------------------------|
| Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter: | | | |
| Lammekær ApS | København | ApS | 50,0 |
| Læhegnet 2620 ApS | København | ApS | 50,0 |

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder

Til sikkerhed for alt mellemværende mellem Trylleby ApS og Ringkjøbing Landbobank har CECN ApS givet sikkerhed i anparterne i Trylleby ApS. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 7.400 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende mellem Ådalen Trekroner ApS og Ringkjøbing Landbobank har CECN ApS givet sikkerhed i anparterne i Ådalen Trekroner ApS. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 3.032 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende mellem Læhegnet 2620 ApS og Ringkjøbing Landbobank har CECN ApS givet sikkerhed i anparterne i Læhegnet 2620 ApS. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 0 t.kr.

Til sikring af den fortsatte drift i datterselskabet Parmagade 6 ApS, har CECN ApS afgivet en ubegrænset støtteerklæring løbende frem til december 2019.

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter eksterne omkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.