



CECR Udvikling 1 ApS

Plantagevej 25
2680 Solrød Strand
CVR-nr. 36455764

Årsrapport 01.10.2023 - 30.09.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
31.10.2024

Frank Mortensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 30.09.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

CECR Udvikling 1 ApS
Plantagevej 25
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 36455764
Hjemsted: Solrød
Regnskabsår: 01.10.2023 - 30.09.2024

Direktion

Frank Mortensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 for CECR Udvikling 1 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. 30.09.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 31.10.2024

Direktion

Frank Mortensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i CECR Udvikling 1 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CECR Udvikling 1 ApS for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024, 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. 30.09.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31.10.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Frederik Juhl Hestbæk

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47807

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.076 t.kr. Selskabets balance udviser en aktivmasse på 138.061 t.kr. og en egenkapital på 62.593 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er betydelig usikkerhed forbundet med at bestemme afkastkravet i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. En stigning i afkastet på 0,25% vil reducere den samlede dagsværdi med 5.643 t.kr. Et fald i afkastet med 0,25% vil øge den samlede fair value med 6.156 t.kr.

Dagsværdireguleringen for året udgør et fald på 2.059 mio. kr., som vedrører ændring i afkastkravet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		5.582.985	5.964.273
Af- og nedskrivninger		(60.186)	(60.186)
Driftsresultat		5.522.799	5.904.087
Andre finansielle indtægter	1	26.972	0
Andre finansielle omkostninger		(2.107.465)	(1.486.367)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		3.442.306	4.417.720
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.058.921)	2.093.982
Resultat før skat		1.383.385	6.511.702
Skat af årets resultat	2	(306.920)	(1.439.065)
Årets resultat		1.076.465	5.072.637
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.076.465	5.072.637
Resultatdisponering		1.076.465	5.072.637

Balance pr. 30.09.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		135.450.000	136.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.063.442	1.123.628
Materielle aktiver	3	136.513.442	137.723.628
Anlægsaktiver		136.513.442	137.723.628
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		135.344	310.531
Andre tilgodehavender		646.685	598.485
Periodeafgrænsningsposter		95.487	92.340
Tilgodehavender		877.516	1.001.356
Likvide beholdninger		670.330	4.448.850
Omsætningsaktiver		1.547.846	5.450.206
Aktiver		138.061.288	143.173.834

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		62.543.469	89.467.004
Egenkapital		62.593.469	89.517.004
Udskudt skat		21.183.708	21.200.379
Hensatte forpligtelser		21.183.708	21.200.379
Gæld til realkreditinstitutter		37.815.550	0
Bankgæld		8.475.000	3.843.125
Skyldig skat		131.607	322.135
Langfristede gældsforpligtelser	4	46.422.157	4.165.260
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	2.461.145	2.500.000
Bankgæld		0	7.499.361
Deposita		2.951.107	4.125.349
Modtagne forudbetalinger fra kunder		113.527	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.000	31.000
Gæld til associerede virksomheder		0	13.050.377
Skyldig skat		103.537	542.802
Anden gæld		2.201.638	542.302
Kortfristede gældsforpligtelser		7.861.954	28.291.191
Gældsforpligtelser		54.284.111	32.456.451
Passiver		138.061.288	143.173.834

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	89.467.004	89.517.004
Udbetalt ordinært udbytte	0	(28.000.000)	(28.000.000)
Årets resultat	0	1.076.465	1.076.465
Egenkapital ultimo	50.000	62.543.469	62.593.469

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Renteindtægter i øvrigt	26.972	0
	26.972	0

2 Skat af årets resultat

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Aktuel skat	323.591	548.135
Ændring af udskudt skat	(16.671)	890.930
	306.920	1.439.065

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	56.200.743	1.504.654
Tilgange	908.921	0
Kostpris ultimo	57.109.664	1.504.654
Af- og nedskrivninger primo	0	(381.026)
Årets nedskrivninger	0	(60.186)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(441.212)
Dagsværdireguleringer primo	80.399.257	0
Årets dagsværdireguleringer	(2.058.921)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	78.340.336	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	135.450.000	1.063.442

Investeringsejendommen værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret model, sammenholdt med lokale markedstilstande, områdeforhold og tilstand af ejendommen osv. Investeringsejendommen er kategoriseret som en industri og logistik ejendom, og ligger i Vojens i trekantsområdet. Grunden har 86.234 kvm.

Afkastkrav 5,75%

Budgetterede lejeindtægter pr kvadratmeter 300 pr. kvm.
Tomgang 0%.

Der er betydelig usikkerhed forbundet med at bestemme afkastkravet i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. En stigning i afkastet på 0,25% vil reducere den samlede dagsværdi med 5.643 t.kr. Et fald i afkastet med 0,25% vil øge den samlede fair value med 6.156 t.kr.

Dagsværdireguleringen for året udgør et fald på 2.059 mio. kr., som vedrører ændring i afkastkravet.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.461.145	0	37.815.550	31.496.751
Bankgæld	1.000.000	2.500.000	8.475.000	4.500.000
Skyldig skat	0	0	131.607	0
	2.461.145	2.500.000	46.422.157	35.996.751

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld og gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme, nom. 75.100 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 135.450 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforburg og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme periodiseres og indtægtsføres lineært over lejeperioden.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver..

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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**

Produktionsanlæg og maskiner 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. For egen-fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleve-randører og lønninger.

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

Produktionsanlæg og maskiner	25 år
------------------------------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af

nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget good-will 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

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

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