

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

CECO ApS

CVR-nr. 29 81 15 04

Årsrapport

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2015.



Christian Engelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for CECO ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2015

Direktion

Christian Engelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i CECO ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CECO ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29. maj 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jørgen Anker Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

CECO ApS
Vangehusvej 12
2100 København Ø

CVR-nr.: 29 81 15 04
Stiftet: 21. oktober 2008
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Christian Engelsen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Bankforbindelse

Danske Bank

Modervirksomhed

CECO Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsadministration og -udlejning samt hermed beslægtet handels-, investerings- og konsulentvirksomhed

Årets resultat

Årets ordinære resultat efter skat udgør 772 t.kr. mod 849 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CECO ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter CECO ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning	2.361.202	1.836.653
Andre eksterne omkostninger	-54.641	-13.637
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-356.501	-317.333
Bruttoresultat	1.950.060	1.505.683
1 Personaleomkostninger	-265.778	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-180.287	-165.439
Driftsresultat	1.503.995	1.340.244
Andre finansielle indtægter	970	938
Finansielle omkostninger	-570.520	-510.186
Resultat før skat	934.445	830.996
2 Skat af årets resultat	-162.605	18.280
Årets resultat	771.840	849.276
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	771.840	849.276
Disponeret i alt	771.840	849.276

Balance 31. december

Aktiver		2014	2013
Note		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	23.682.751	23.848.190
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	59.392	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.742.143</u>	<u>23.848.190</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.742.143</u>	<u>23.848.190</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	81.796	591.125
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	910.910	0
	Tilgodehavende selskabsskat	85.825	0
	Periodeafgrænsningsposter	12.957	9.825
	Tilgodehavender i alt	<u>1.091.488</u>	<u>600.950</u>
	Likvide beholdninger	<u>791.789</u>	<u>301.650</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.883.277</u>	<u>902.600</u>
	Aktiver i alt	<u>25.625.420</u>	<u>24.750.790</u>

Balance 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	150.000	150.000
6 Overkurs ved emission	8.475.000	8.475.000
7 Overført resultat	1.881.129	1.109.289
Egenkapital i alt	10.506.129	9.734.289
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	535.041	490.188
Hensatte forpligtelser i alt	535.041	490.188
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	12.123.064	8.443.618
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.123.064	8.443.618
Kortfristet del af langfristet gæld	630.175	571.898
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	10.000
Gæld til tilknyttet virksomhed	0	3.973.896
Selskabsskat	0	91.705
Anden gæld	1.234.824	996.074
Periodeafgrænsningsposter	584.187	439.122
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.461.186	6.082.695
Gældsforpligtelser i alt	14.584.250	14.526.313
Passiver i alt	25.625.420	24.750.790
8 Eventualposter		
9 Nærtstående parter		

Noter

	2014 kr.	2013 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	254.729	0
Andre omkostninger til social sikring	3.402	0
Personaleomkostninger i øvrigt	7.647	0
	<u>265.778</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	114.175	91.705
Årets regulering af udskudt skat	44.853	-109.985
Regulering af tidligere års skat	3.577	0
	<u>162.605</u>	<u>-18.280</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2014	24.343.915	24.343.915
Kostpris 31. december 2014	<u>24.343.915</u>	<u>24.343.915</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	-495.725	-330.286
Årets afskrivninger	-165.439	-165.439
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	<u>-661.164</u>	<u>-495.725</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>23.682.751</u>	<u>23.848.190</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	74.240	0
Kostpris 31. december 2014	<u>74.240</u>	<u>0</u>
Årets af-/nedskrivninger	-14.848	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	<u>-14.848</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>59.392</u>	<u>0</u>

Noter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2014	150.000	150.000
	150.000	150.000
6. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. januar 2014	8.475.000	8.475.000
	8.475.000	8.475.000
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	1.109.289	260.013
Årets overførte overskud	771.840	849.276
	1.881.129	1.109.289

8. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CECO Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

9. Nærtstående parter**Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

CECO Holding ApS, Vangehusvej 12, 2100 København Ø