

**Cem Invest II ApS  
Nybovej 21  
3000 Helsingør**

**CVR-nr.: 32889077**

**Årsrapport  
1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3. november 2025

---

Carsten Kock  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter.....	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Cem Invest II ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 22. oktober 2025

**Direktion**

Carsten Kock

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i Cem Invest II ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Cem Invest II ApS for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksværk, den 22. oktober 2025

Revisorhuset Halsnæs A/S  
CVR nr.: 20572043

Birgitte Jensen  
Registreret revisor  
mne6598

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	Cem Invest II ApS Nybovej 21 3000 Helsingør
<b>CVR-nr.:</b>	32889077
<b>Regnskabsår:</b>	1. oktober - 30. september
<b>Direktion:</b>	Carsten Kock
<b>Revisor:</b>	Revisorhuset Halsnæs A/S Strandvejen 46 3300 Frederiksværk CVR nr.: 20572043
<b>Ejerforhold:</b>	Selskabets moderselskab, hvor selskabet indgår som dattervirksomhed er Cem ApS, Nybovej 21, 3000 Helsingør.

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været ejendomsudlejning samt konsulentvirksomhed

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Periodens udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet for Cem Invest II ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra højere regnskabsklasser.

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

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendommenes driftsudgifter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udført arbejde indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter andre stykomkostninger samt omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, andre personaleudgifter mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	85 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

### Egenkapital

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi

## Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK 1000
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>425.986</b>	<b>1.052</b>
1 Personaleomkostninger	-321.186	-619
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-47.773	-64
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>57.027</b>	<b>369</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	56
Andre finansielle indtægter	2.065	297
Andre finansielle omkostninger	-30.010	-147
<b>Resultat før skat</b>	<b>29.082</b>	<b>575</b>
Skat af årets resultat	-2.513	-92
<b>Årets resultat</b>	<b>26.569</b>	<b>483</b>
Foreslået udbytte	0	2.000
Overført resultat	26.569	-1.517
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	<b>26.569</b>	<b>483</b>

## Balance pr. 30. september 2025

### Aktiver

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK 1000
Investeringsejendomme	4.546.204	4.527
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	168.899	205
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.715.103</b>	<b>4.732</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>4.715.103</b>	<b>4.732</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.000	3
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2.056
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	27.497	0
Andre tilgodehavender	71	1
<b>Tilgodehavender</b>	<b>30.568</b>	<b>2.060</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>184.308</b>	<b>368</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>214.876</b>	<b>2.428</b>
<b>Aktiver</b>	<b>4.929.979</b>	<b>7.160</b>

## Balance pr. 30. september 2025

### Passiver

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK 1000
Virksomhedskapital	80.000	80
Overført resultat	3.095.490	3.069
Foreslået udbytte	0	2.000
<b>Egenkapital</b>	<b>3.175.490</b>	<b>5.149</b>
Hensættelser til udskudt skat	374.930	345
<b>Hensatte forpligtigelser</b>	<b>374.930</b>	<b>345</b>
Prioritetsgæld	1.125.471	1.206
<b>2 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>1.125.471</b>	<b>1.206</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser	82.000	82
Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.100	15
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0
Selskabsskat	0	0
Skyldig sambeskatningsbidrag	0	172
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	150.988	181
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>254.088</b>	<b>460</b>
<b>Passiver</b>	<b>4.929.979</b>	<b>7.160</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK 1000
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	1
Lønninger	304.076	599
Pensioner	12.585	13
Andre omkostninger til social sikring	4.525	7
<b>Personaleomkostninger</b>	<b>321.186</b>	<b>619</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtigelser</b>				
Prioritetsgæld	1.288.698	1.207.471	82.000	778.000
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>1.288.698</b>	<b>1.207.471</b>	<b>82.000</b>	<b>778.000</b>

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK 1000
--	------------------	-----------------------

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Cem ApS koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for Cem ApS som er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## Noter

2024/2025	2023/2024
DKK	DKK 1000

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån til realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev i ejendommen matr. nr. 11 ec, Græsted By, Græsted med DKK 1.670.000, derudover er der til sikkerhed for evt. gæld til pengeinstitut tinglyst ejerpantebrev på DKK 611.374.486.

Til sikkerhed for evt. gæld til pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev på DKK 700.000 i ejendommen matr. nr. 11fb, Græsted By, Græsted.

Ejendommene er i årsrapporten indregnet til DKK 4.546.204.