

---

# CEDEMA ApS

**CVR-nr.: 33059523**

Frivangsgade 19  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**16/05/2024**

---

**Henrik Juel Olsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	CEDEMA ApS Frivangsalles 19 8700 Horsens
	CVR-nr.: 33059523 Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023
<b>Revisor</b>	REALVISION ApS Rudolfgårdsvej 1 8260 Viby J DK Danmark
	CVR-nr.: 18216833 P-enhed: 1004860059

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for CEDEMA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Horsens, den 16/05/2024

## **Direktion**

Henrik Juel Olsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Cedema ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for Cedema ApS for regnskabsåret 2023 på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter samt anvendt regnskabspraksis og andre forklarende oplysninger.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante etiske krav i 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 vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J, den 16/05/2024

REALVISION ApS  
CVR-nr.: 18216833  
Peter Andersen, mne16826  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom til boligformål og til erhverv.

## **Økonomiske forhold**

Årets resultat er et overskud på 751 t.kr. mod overskud sidste år på t.kr. 728. Egenkapitalen udgør 15.977 t.kr.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen der kan forrykke selskabets stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### GENERELT

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejebetalinger med fradrag af prisnedslag/kontantrabatter og merværdiafgift der er direkte forbundet med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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.

#### Skat

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

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

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

#### BALANCEN

##### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabets ledelse fastsætter dagsværdien ud fra en afkastbaseret model samt erfaringer fra markedet.

Den afkastbaserede model, der har været anvendt gennem flere år, tager udgangspunkt i realiserede tal og har følgende hovedelementer:

1. Årlige lejeindtægter
2. – Driftsomkostninger
3. – Vedligeholdelse
4. – Administration
5. +/- regulering for usædvanlige forhold  
= nettoresultat  
/ afkast procent
6. + forudbetalinger  
= Dagsværdi

1. Årlige lejeindtægter

Der tages udgangspunkt i realiserede indtægter. Der reguleres til markedsleje efter forsigtigt princip.

2. Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, afgift, el og renholdelse mv.

3. Vedligeholdelse

Omfatter såvel ind- som udvendig vedligeholdelse. For de ejendomme der er omfattet af boligreguleringsloven hensættes det lovpligtige bidrag.

4. Administration

Der afsættes 5% af lejeindtægten til administration.

5. Afkastprocent

Afkastprocenten fastsættes individuelt for hver ejendom af selskabets ledelse, ud fra erfaringer, ejendomstype og beliggenhed. Der er anvendt en gennemsnitlig afkastprocent på 5,85 %.

6. Forudbetalinger

Forudbetalinger omfatter depositum samt forudbetalt husleje.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	Brugstid	Restværdi
--	----------	-----------

Bygninger	25 - 30 år	individuel
-----------	------------	------------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald. Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>2.305.979</b>	<b>2.242.086</b>
Personaleomkostninger	1	-772.530	-750.202
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-98.408	-131.332
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.435.041</b>	<b>1.058.552</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-290.000	-302.000
Andre finansielle indtægter		609.938	172.607
Øvrige finansielle omkostninger		-790.382	-433.092
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>964.597</b>	<b>798.067</b>
Skat af årets resultat	2	-213.426	-70.517
<b>Årets resultat</b>		<b>751.171</b>	<b>727.550</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		751.171	727.550
<b>I alt</b>		<b>751.171</b>	<b>727.550</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		2.179.621	2.278.029
Investeringsjendomme		36.775.000	35.715.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>38.954.621</b>	<b>37.993.029</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>38.954.621</b>	<b>37.993.029</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.453	13.161
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>28.453</b>	<b>13.161</b>
Likvide beholdninger		914.885	665.703
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>943.338</b>	<b>678.864</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>39.897.959</b>	<b>38.671.893</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		14.977.265	14.226.094
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>15.977.265</b>	<b>15.226.094</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.105.776	1.187.129
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.105.776</b>	<b>1.187.129</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.821.780	18.930.302
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.362.960	1.409.595
Deposita		698.250	680.700
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>21.882.990</b>	<b>21.020.597</b>
Gæld til realkreditinstitutter		291.692	481.748
Gæld til banker		4.343	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		221.025	306.475
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.691	71.467
Skyldig selskabsskat		294.779	221.848
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		58.430	149.590
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.968	6.945
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>931.928</b>	<b>1.238.073</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>22.814.918</b>	<b>22.258.670</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>39.897.959</b>	<b>38.671.893</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	616.864	600.239
Pensionsbidrag	149.978	144.062
Andre omkostninger til social sikring	5.688	5.901
	<b>772.530</b>	<b>750.202</b>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	294.779	221.848
Ændring af udskudt skat	-81.353	-129.358
Regulering vedrørende tidligere år	0	-21.973
	<b>213.426</b>	<b>70.517</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>næste år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	20.113.472	291.692	19.821.780	17.894.412
Deposita	698.250	0	698.250	698.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.362.960	0	1.362.960	0
	<b>22.174.682</b>	<b>291.692</b>	<b>21.882.990</b>	<b>18.592.662</b>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens samme-skattede indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for Henrik Juel Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatning.

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv. t.kr. 20.113 er stillet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 38.955.  
Selskabet har indgået en renteswap. Værdien heraf udgør en gæld på t.kr.4 pr. 31/12 2023.

**6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1