

# CIE Ejendomsselskab P/S

CVR-nummer 41 44 19 25

Nørre Havnegade 43  
6400 Sønderborg

## Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
d. 7. februar 2025.



---

Mads Thomsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for CIE Ejendomsselskab P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 7. februar 2025

Direktion:



Mads Thomsen

Bestyrelse:

---

Bent Jensen  
*formand*

---

Per Egebæk Have

---

Carsten Borchert

---

Lars Tveen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CIE Ejendomsselskab P/S

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for CIE Ejendomsselskab P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

### 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 regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Aarhus, den 7. februar 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

---

Claus Lyngsø Sørensen  
statsautoriseret revisor  
mne34539

---

Christian Fjordvald Mikkelsen  
statsautoriseret revisor  
mne47884

## Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

Selskabet: CIE Ejendomsselskab P/S  
Nørre Havnegade 43  
6400 Sønderborg

CVR-nummer: 41 44 19 25  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Sønderborg

Bestyrelse: Bent Jensen, formand  
Per Egebæk Have  
Carsten Borchert  
Lars Tveen

Direktion: Mads Thomsen

Revision: PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C.

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer og driver bygningerne, der huser Center for Industriel Elektronik på SDU's Campus Sønderborg samt Vidensparken, der ligesom Center for Industriel Elektronik er beliggende på Alsion i Sønderborg.

Selskabet har i løbet af 2024 færdiggjort ombygningen af lokaler, der udlejes til SDU.

### Udvikling i året

Resultatopgørelsen for 2024 udviser et resultat på tDKK 1.509, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på tDKK 67.610.

Årets resultat anses for acceptabelt.

### Begivenheder efter balancedagen

Selskabet underskrev kort før jul købsaftalen på ejendommen Asylvej 2 i Sønderborg, der tidligere har huset VUC Syd S/I, der gik konkurs i slutningen af juli 2024. Ejendommen er beliggende på Als siden af Alssund med udsigt til bl.a. Alsion.

Ejendommen overtages den 15. januar 2025 og skal i første halvår 2025 gennemgå en klargøring, så lokalerne fremstår nymalede m.v., når Erhvervsakademi Sydvest (EASV) og SDU flytter ind i løbet af sommeren 2025.

Købet sker som led i tilvejebringelsen af de nødvendige lokaler for SDU's løbende udvidelser, der ellers ville have krævet en udvidelse af Alsion. En udvidelse af Alsion ville ikke kunne nå at stå færdig i takt med SDU's udvidelsesbehov og ville også medføre en væsentligt højere investering fra investors side end købet af ejendommen på Asylvej, såfremt den skulle foretages af CIE Ejendomsselskab P/S.

Som følge af udvidelsen af selskabets ejendomsportefølje skifter selskabet i forbindelse med den ordinære generalforsamling navn til Ejendomselskabet Alssund P/S ligesom selskabets kapitalgrundlag styrkes yderligere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for CIE Ejendomsselskab P/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i tkr.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Aktiver

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 20-75 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Passiver

#### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

tkr.

	Note	2024	2023
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.552</b>	<b>3.069</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.157	-2.027
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>3.395</b>	<b>1.042</b>
Finansielle indtægter		62	60
Finansielle omkostninger		-1.948	-1.943
<b>Årets resultat</b>		<b>1.509</b>	<b>-841</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		1.509	-841
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.509</b>	<b>-841</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

tkr.

	Note	2024	2023
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		132.233	133.654
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>132.233</b>	<b>133.654</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>132.233</b>	<b>133.654</b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg		0	1.287
Andre tilgodehavender		79	3.693
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>79</b>	<b>4.980</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>693</b>	<b>740</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>772</b>	<b>5.720</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>133.005</b>	<b>139.374</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

tkr.

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		65.330	65.330
Overført resultat		2.280	771
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>67.610</b>	<b>66.101</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		62.888	65.942
Deposita		1.826	1.656
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	1	<b>64.714</b>	<b>67.598</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		68	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37	5.154
Anden gæld		576	521
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>681</b>	<b>5.675</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>65.395</b>	<b>73.273</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>133.005</b>	<b>139.374</b>

## Egenkapitaloppgørelse

tkr.

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2024</b>	<b>65.330</b>	<b>771</b>	<b>66.101</b>
Årets resultat	0	1.509	<b>1.509</b>
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>65.330</b>	<b>2.280</b>	<b>67.610</b>

**Noter**

tkr.

Note

**1 Langfristede gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år

2024	2023
64.714	67.598
<b>64.714</b>	<b>67.598</b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Lars Tveen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: CIE Ejendomsselskab P/S

Serienummer: 913de812-0adf-4a39-af51-163cccb57a35

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-02-07 10:14:40 UTC



## Carsten Borchert

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: CIE Ejendomsselskab P/S

Serienummer: 68fe732a-083a-4819-9b10-578819e1f321

IP: 195.249.xxx.xxx

2025-02-07 10:18:54 UTC



## Per Egebæk Have

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: CIE Ejendomsselskab P/S

Serienummer: 687c8aef-90d9-4fae-b187-503f736adcd1

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-02-07 10:39:38 UTC



## Bent Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: CIE Ejendomsselskab P/S

Serienummer: 2270f0b5-22f8-474f-a93f-bfc9ff83a110

IP: 195.249.xxx.xxx

2025-02-07 11:58:53 UTC



## Christian Fjordvald Mikkelsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: 75ea7cd5-6d8d-43d1-aace-f34b18b6649e

IP: 208.127.xxx.xxx

2025-02-07 12:01:40 UTC



## Claus Lyngsø Sørensen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: 702983f2-1f39-484d-9d55-787dbf81af74

IP: 83.136.xxx.xxx

2025-02-07 12:19:07 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter