



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

CEJ EJENDOMME APS

IDYL 17, 6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT

1. DECEMBER 2023 - 30. NOVEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. januar 2025

Christian Elbro Jensen

CVR-NR. 28 86 01 45

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. december 2023 - 30. november 2024 | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | CEJ Ejendomme ApS Idyl 17 6000 Kolding |
| | CVR-nr.: 28 86 01 45 Stiftet: 29. juni 2005 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. december 2023 - 30. november 2024 |
| Direktion | Christian Grøn Elbro Jensen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding |
| Pengeinstitut | Sydbank Kolding Åpark 8B 6000 Kolding |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. december 2023 - 30. november 2024 for CEJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2023 - 30. november 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 7. januar 2025

Direktion:

Christian Grøn Elbro Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i CEJ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CEJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. december 2023 - 30. november 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Kolding, den 7. januar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Schmidt
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45820

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udøve virksomhed med formueforvaltning, herunder udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af en lejers fraflytning. Det er ledelsens forventning at ejendommen i 2024/25 vil blive solgt eller lejet ud.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. DECEMBER - 30. NOVEMBER

| | Note | 2023/24 kr. | 2022/23 tkr. |
|---|------|-----------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 143.936 | 495 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -297.122 | -301 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..... | | -122.699 | -128 |
| Andre driftsomkostninger..... | | -79.774 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | -355.659 | 66 |
| Finansielle indtægter..... | | 669 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger..... | 2 | -120.699 | -100 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -475.689 | -34 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | 104.652 | 7 |
| ÅRETS RESULTAT | | -371.037 | -27 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | -371.037 | -27 |
| I ALT | | -371.037 | -27 |

BALANCE 30. NOVEMBER

| AKTIVER | Note | 2024 kr. | 2023 tkr. |
|---|----------|------------------|--------------|
| Grunde og bygninger..... | | 4.830.838 | 4.883 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 4.830.838 | 4.883 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 4.830.838 | 4.883 |
| Andre tilgodehavender..... | | 8.181 | 9 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag..... | | 153.420 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 161.601 | 9 |
| Likvide beholdninger..... | | 25.005 | 253 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 186.606 | 262 |
| AKTIVER..... | | 5.017.444 | 5.145 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125 |
| Overført resultat..... | | 2.006.337 | 2.377 |
| EGENKAPITAL..... | | 2.131.337 | 2.502 |
| Hensættelser til udskudt skat..... | | 867.605 | 819 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 867.605 | 819 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 1.955.650 | 1.508 |
| Depositum..... | | 10.500 | 204 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 1.966.150 | 1.712 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 15.800 | 16 |
| Anden gæld..... | | 36.552 | 96 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 52.352 | 112 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 2.018.502 | 1.824 |
| PASSIVER..... | | 5.017.444 | 5.145 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. december 2023..... | 125.000 | 2.377.374 | 2.502.374 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -371.037 | -371.037 |
| Egenkapital 30. november 2024..... | 125.000 | 2.006.337 | 2.131.337 |

NOTER

| | 2023/24 kr. | 2022/23 tkr. | Note | |
|--|--------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|
| Personaleomkostninger | | | 1 | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 3 | 3 | | |
| Løn og gager..... | 273.968 | 280 | | |
| Pensioner..... | 18.670 | 18 | | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 4.484 | 3 | | |
| | 297.122 | 301 | | |
| Øvrige finansielle omkostninger | | | 2 | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 120.699 | 100 | | |
| | 120.699 | 100 | | |
| Skat af årets resultat | | | 3 | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | -153.420 | 0 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | 48.768 | -7 | | |
| | -104.652 | -7 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 | |
| kr. | | Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. december 2023..... | | 7.164.374 | | |
| Tilgang..... | | 150.000 | | |
| Afgang..... | | -145.041 | | |
| Kostpris 30. november 2024..... | | 7.169.333 | | |
| Af- og nedskrivninger 1. december 2023..... | | 2.281.063 | | |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver..... | | -65.267 | | |
| Årets afskrivninger | | 122.699 | | |
| Af- og nedskrivninger 30. november 2024..... | | 2.338.495 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. november 2024..... | | 4.830.838 | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 5 | |
| kr. | 30/11 2024 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/11 2023 gæld i alt |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | 1.955.650 | 0 | 0 | 1.507.852 |
| Depositum..... | 10.500 | 0 | 0 | 204.100 |
| | 1.966.150 | 0 | 0 | 1.711.952 |

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Christian Elbro Jensen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, som udgør 0 kr. pr. 30. november 2024, er deponeret ejerpantebrev på 500 tkr. med pant i ejendommen matr. nr. 155 Anslet Fjeldstrup.

I ejendommen Kystvejen 4 er tinglyst ejerpantebreve på nom. 1.864 tkr. og nom. 862 tkr. Pantebrevene er i selskabets behold, idet der ikke er realkreditlån i ejendommen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CEJ Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, der indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|---------------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 50 år | 0 % |
| Installationer..... | 15 år | 0 % |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.