

CEJ EJENDOMME APS

IDYL 17, 6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT

1. DECEMBER 2021 - 30. NOVEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. januar 2023

Christian Elbro Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. december 2021 - 30. november 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	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 2021 - 30. november 2022
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 2021 - 30. november 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2021 - 30. november 2022.

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 21. december 2022

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 2021 - 30. november 2022 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 21. december 2022

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.

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	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		505.993	511
Personaleomkostninger.....	1	-290.431	-278
Afskrivninger.....		-129.078	-129
DRIFTSRESULTAT		86.484	104
Finansielle omkostninger.....	2	-65.013	-72
RESULTAT FØR SKAT		21.471	32
Skat af årets resultat.....		1.072	-7
ÅRETS RESULTAT		22.543	25
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		22.543	25
I ALT		22.543	25

BALANCE 30. NOVEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Grunde og bygninger.....		5.011.513	5.113
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.011.513	5.113
ANLÆGSAKTIVER.....		5.011.513	5.113
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	1
Tilgodehavender.....		0	1
Likvider.....		300.678	124
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		300.678	125
AKTIVER.....		5.312.191	5.238

BALANCE 30. NOVEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		2.404.043	2.382
EGENKAPITAL.....		2.529.043	2.507
Hensættelse til udskudt skat.....		826.300	827
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		826.300	827
Gæld til tilknyttede selskaber.....		1.658.573	1.596
Depositum.....		204.100	204
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.862.673	1.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.800	16
Anden gæld.....		78.375	88
Kortfristede gældsforpligtelser.....		94.175	104
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.956.848	1.904
PASSIVER.....		5.312.191	5.238
Eventualposter mv.	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. december 2021.....	125.000	2.381.500	2.506.500
Forslag til resultatdisponering.....		22.543	22.543
Egenkapital 30. november 2022.....	125.000	2.404.043	2.529.043

NOTER

					Note
	2021/22	2020/21			
	kr.	tkr.			
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2			
Løn og gager	268.634	257			
Pensioner	19.071	18			
Andre omkostninger til social sikring	1.602	2			
Andre personaleomkostninger	1.124	1			
	290.431	278			
Finansielle omkostninger					2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	63.795	70			
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.218	2			
	65.013	72			
Materielle anlægsaktiver					3
			Grunde og bygninger		
Kostpris 1. december 2021		7.137.734			
Tilgang		26.640			
Kostpris 30. november 2022		7.164.374			
Af- og nedskrivninger 1. december 2021		2.024.659			
Årets afskrivninger		128.202			
Af- og nedskrivninger 30. november 2022		2.152.861			
Regnskabsmæssig værdi 30. november 2022		5.011.513			
Langfristede gældsforpligtelser					4
	30/11 2022	Afdrag	Restgæld	30/11 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til tilknyttede selskaber	1.658.573	0	0	1.596.331	
Depositum	204.100	0	0	204.100	
	1.862.673	0	0	1.800.431	
Eventualposter mv.					5
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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Christian Elbro Jensen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CEJ Ejendomme ApS for 2021/22 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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 %

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 fratrasket 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.

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 nominal værdi.