



Tlf: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

CE EJENDOMSINVEST, AALBORG A/S

ÅRSRAPPORT

2013/14

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. september 2014**

John H. Mikkelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. maj 2013 - 30. april 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CE Ejendomsinvest, Aalborg A/S Indkildevej 6B, 1 9210 Aalborg SØ
	Telefon: 98381629 Telefax: 98381155
	CVR-nr.: 26 12 15 07 Stiftet: 3. juli 2001 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. maj 2013 - 30. april 2014
Bestyrelse	Søren Enggaard Carsten Enggaard Maria Aakjær Enggaard
Direktion	Carsten Enggaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Algade 53 9100 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2013 - 30. april 2014 for CE Ejendomsinvest, Aalborg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. august 2014

Direktion

Carsten Enggaard

Bestyrelse

Søren Enggaard

Carsten Enggaard

Maria Aakjær Enggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i CE Ejendomsinvest, Aalborg A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for CE Ejendomsinvest, Aalborg A/S for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 13. august 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er besiddelse af anparter, aktier, investering og kapitalanbringelse, projektudvikling og opførelse af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CE Ejendomsinvest, Aalborg A/S for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheder og associerede virksomheders underbalance.

Andelsbevis indregnes og måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer 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 acontoskatte.

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 kunne realiseres, 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

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
DRIFTSRESULTAT		-31.961	-28.592
Resultat af kapitalandele		485.187	840.689
Andre finansielle indtægter.....	1	310.398	43.067
Andre finansielle omkostninger.....	2	-4.887	-1.542
RESULTAT FØR SKAT		758.737	853.622
Skat af årets resultat.....	3	-103.688	-12.815
ÅRETS RESULTAT		655.049	840.807
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		655.049	840.807
I ALT		655.049	840.807

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....	4	8.805.749	6.975.284
Kapitalandele i associerede virksomheder.....	4	2.083.743	2.635.291
Andelsbevis.....		260.000	260.000
Finansielle anlægsaktiver.....		11.149.492	9.870.575
ANLÆGSAKTIVER.....		11.149.492	9.870.575
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		299.184	321.088
Udskudte skatteaktiver.....		1.532.364	1.636.052
Andre tilgodehavender.....		4.082.602	3.780.187
Tilgodehavender.....		5.914.150	5.737.327
Likvider.....		10.822	17.783
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.924.972	5.755.110
AKTIVER.....		17.074.464	15.625.685
PASSIVER			
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		16.013.164	14.564.385
EGENKAPITAL.....	5	17.013.164	15.564.385
Anden gæld.....		61.300	61.300
Kortfristede gældsforpligtelser.....		61.300	61.300
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		61.300	61.300
PASSIVER.....		17.074.464	15.625.685
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	7.983	9.600	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	302.415	33.467	
	310.398	43.067	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	4.887	1.542	
	4.887	1.542	
Skat af årets resultat			3
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	9.582	
Regulering af udskudt skat.....	103.688	3.233	
	103.688	12.815	
Finansielle anlægsaktiver			4
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. maj 2013.....	5.408.306	5.872.912	
Kostpris 30. april 2014.....	5.408.306	5.872.912	
Opskrivninger 1. maj 2013.....	1.566.978	-3.237.621	
Årets opskrivninger	1.036.735	-551.548	
Egenkapitalbevægelser.....	793.730	0	
Opskrivninger 30. april 2014.....	3.397.443	-3.789.169	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2014.....	8.805.749	2.083.743	
Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme og ejerandel %
Sct. Laurentii Vej 77 og 79, Skagen ApS, Aalborg.....	5.177.293	-113.505	100
Indkildevej 2C ApS, Aalborg	1.116.245	174.933	100
Ejendomsselskabet Kristinevej 2 ApS, Aalborg..	2.512.211	975.307	100

NOTER

Note

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme og ejerandel %
CATO Ejendomme A/S, Aalborg.....	8.485.737	-2.175.868	25
Cajojo ApS, Aalborg.....	9.351	-36.920	50

Egenkapital

5

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2013.....	1.000.000	14.564.385	15.564.385
Andre reguleringer.....		793.730	793.730
Forslag til årets resultatdisponering.....		655.049	655.049
Egenkapital 30. april 2014.....	1.000.000	16.013.164	17.013.164

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheds prioritetsgæld, som pr. 30. april 2014 udgør 1.975 tkr.

Ejerforhold

7

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen:
 Carsten Enggaard
 Constancevej 7
 9000 Aalborg