



PLAN REVISION

Købmagergade 14

4700 Næstved

Telefon 55 77 03 17

Telefax 55 77 53 17

mail@planrevision.dk

www.planrevision.dk

Registrerede revisorer

CES Ejendomme ApS

Sct. Hansgade 10, 1. tv.
4100 Ringsted

CVR-nr. 43 80 79 78

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19. december 2025

Deen Cliff Elvig Sørensen
dirigent



Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 3 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025 | 9 |
| Balance pr. 30. juni 2025 | 10 |
| Noter | 12 |



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for CES 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. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 19. december 2025

Direktion

Deen Cliff Elvig Sørensen
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i CES Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for CES Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 19. december 2025

Plan Revision v/Per Petersen

Godkendte revisorer
CVR-nr. 12 32 21 43

Per F. Petersen
Godkendt revisor
mne3336



Selskabsoplysninger

Selskabet

CES Ejendomme ApS
Sct. Hansgade 10, 1. tv.
4100 Ringsted

CVR-nr.: 43 80 79 78

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Hjemsted: Ringsted

Direktion

Deen Cliff Elvig Sørensen, direktør

Revisor

Plan Revision v/Per Petersen
Godkendte revisorer
Købmagergade 14
4700 Næstved



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 128.060, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 252.626.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CES Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.



Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter samt el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne .

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og omkostninger i forbindelse med a conto skatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investerings ejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Brugstid Restværdi

Investerings ejendomme 50 år 60 %

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år 0 %



Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|---|------|-----------------------|----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 461.456 | 753.510 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | <u>-77.920</u> | <u>-86.051</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 383.536 | 667.459 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-243.504</u> | <u>-524.927</u> |
| Resultat før skat | | 140.032 | 142.532 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>-11.972</u> | <u>-57.966</u> |
| Årets resultat | | <u>128.060</u> | <u>84.566</u> |
| Resultatdisponering | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>128.060</u> | <u>84.566</u> |
| | | <u>128.060</u> | <u>84.566</u> |



Balance pr. 30. juni 2025

| | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|--|------|------------------|------------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 3.416.751 | 6.466.147 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 249.417 | 285.917 |
| Materielle anlægsaktiver | | 3.666.168 | 6.752.064 |
| Anlægsaktiver i alt | | 3.666.168 | 6.752.064 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 196.628 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 264.009 | 26.006 |
| Tilgodehavende moms og afgifter | | 100.223 | 55.224 |
| Tilgodehavender | | 560.860 | 81.230 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 560.860 | 81.230 |
| Aktiver i alt | | 4.227.028 | 6.833.294 |



Balance pr. 30. juni 2025

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | <u>212.626</u> | <u>84.566</u> |
| Egenkapital | | <u>252.626</u> | <u>124.566</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>0</u> | <u>13.086</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>0</u> | <u>13.086</u> |
| Banker | | 1.585.180 | 3.844.813 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 1.408.549 | 1.775.233 |
| Selskabsskat | | <u>25.058</u> | <u>44.880</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>3.018.787</u> | <u>5.664.926</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 0 | 180.000 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 510.842 | 510.842 |
| Selskabsskat | | 44.880 | 0 |
| Skyldige moms og afgifter | | 0 | 59.674 |
| Anden gæld | | 266.193 | 0 |
| Deposita | | <u>133.700</u> | <u>280.200</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>955.615</u> | <u>1.030.716</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>3.974.402</u> | <u>6.695.642</u> |
| Passiver i alt | | <u>4.227.028</u> | <u>6.833.294</u> |



Noter

| | <u>2024/25</u> kr. | <u>2023/24</u> kr. | | |
|---|-----------------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 1 Andre driftsindtægter | | | | |
| Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver | <u>187.439</u> | <u>0</u> | | |
| | <u>187.439</u> | <u>0</u> | | |
| 2 Personaleomkostninger | | | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>0</u> | <u>0</u> | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | | | |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder | 0 | 101.390 | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>243.504</u> | <u>423.537</u> | | |
| | <u>243.504</u> | <u>524.927</u> | | |
| 4 Skat af årets resultat | | | | |
| Årets aktuelle skat | 25.058 | 44.880 | | |
| Årets udskudte skat | <u>-13.086</u> | <u>13.086</u> | | |
| | <u>11.972</u> | <u>57.966</u> | | |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| | <u>Gæld</u> 1. juli 2024 | <u>Gæld</u> 30. juni 2025 | <u>Afdrag</u> næste år | <u>Restgæld</u> efter 5 år |
| Banker | 4.024.813 | 1.585.180 | 0 | 0 |
| Gæld til associerede virksomheder | 1.775.233 | 1.408.549 | 0 | 0 |
| Selskabsskat | <u>44.880</u> | <u>25.058</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>5.844.926</u> | <u>3.018.787</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |



Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet DCE Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter, renter og royalties samt udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter herudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 1.585, er der givet pant for i alt t.kr. 3.928 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 3.666.