

## **Ceax I ApS**

Rydagervej 10  
2620 Albertslund

CVR-nr. 10120713

## **Årsrapport 2023**

1. januar 2023 - 31. december 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 3. juli 2024

---

Michael Granstrøm  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Resultatdisponering	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

# Selskabsoplysninger

## Selskab

Ceax I ApS  
Rydagervej 10  
2620 Albertslund

CVR-nr.: 10120713

## Direktion

Michael Granstrøm

## Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, besidde og udleje ejendomme samt anden beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 380.186 mod DKK 1.029.334 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 8.937.690.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom er optaget i regnskabet til en samlet værdi på 4,7 mio DKK, baseret på en afkastprocent på 7,25%.

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ceax I 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 3. juli 2024

## I direktionen

---

Michael Granstrøm

Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til anpartshaveren i Ceax I ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ceax I ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 årsregnskabet, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Søborg, den 3. juli 2024

inforevision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

Sten Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne23408

# Anvendt regnskabspraksis

## Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Udeladelse af koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.



# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

## Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

## Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

## Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

## Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter årets modtagne udbytter samt regnskabsårets nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

## Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

## Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

## Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

## Aktiver

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til modervirksomheden, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalandele.

Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Koncerngoodwill afskrives lineært over 5 år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedspositionen, indtjeningsprofilen og forventning til kundeloyalitet, som i et rimeligt omfang er baseret på historiske data og registreringer.

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen sammen med de øvrige værdireguleringer under posten indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Passiver

### Egenkapital

Reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger i tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser. Reserven kan anvendes til dækning af underskud. Reserven opløses i takt med afhændelse af de tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresserne.

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er administrationsselskab i sambeskatningen med øvrige danske koncernselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>372.149</b>	<b>334.939</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-100.000	-75.000
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>272.149</b>	<b>259.939</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	658.667	857.074
Finansielle indtægter	1	2.811	2.658
Finansielle omkostninger	2	-175.815	-167.636
<b>Resultat før skat</b>		<b>757.812</b>	<b>952.035</b>
Skat af årets resultat	3	-377.626	77.299
<b>Årets resultat</b>		<b>380.186</b>	<b>1.029.334</b>

## Resultatdisponering

	2023 DKK	2022 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til nettoopskrivning efter indre værdis metode	658.667	854.077
Overført resultat	-278.481	175.257
<b>Årets resultat</b>	<b>380.186</b>	<b>1.029.334</b>

# Aktiver

	Note	31-12-2023	31-12-2022
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	5	4.700.000	4.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4, 9</b>	<b>4.700.000</b>	<b>4.800.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	8.934.711	8.276.044
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>8.934.711</b>	<b>8.276.044</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.634.711</b>	<b>13.076.044</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.161	67.122
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		123.547	0
Andre tilgodehavender		8.897	8.887
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3	111.598	123.547
Periodeafgrænsningsposter		10.851	12.418
<b>Tilgodehavender</b>		<b>299.054</b>	<b>211.974</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>668.152</b>	<b>596.274</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>967.206</b>	<b>808.248</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>14.601.917</b>	<b>13.884.292</b>

## Passiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.806.711	8.148.044
Overført resultat		5.979	284.460
<b>Egenkapital</b>		<b><u>8.937.690</u></b>	<b><u>8.557.504</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	3	363.592	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>363.592</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.676.794	1.776.620
Deposita		113.034	194.640
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>1.789.828</u></b>	<b><u>1.971.260</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		102.185	101.537
Gæld til kreditinstitutter		517.450	568.635
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.051	22.893
Selskabsskat	3	125.636	46.248
Anden gæld		2.730.485	2.616.215
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.510.807</u></b>	<b><u>3.355.528</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.300.635</u></b>	<b><u>5.326.788</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>14.601.917</u></b>	<b><u>13.884.292</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualaktiver	10		
Eventualforpligtelser	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Nettoop- skrivning efter den indre vær- dis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2022	125.000	7.293.967	109.203	7.528.170
Overført via resultatdisponeringen		854.077	175.257	1.029.334
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>8.148.044</b>	<b>284.460</b>	<b>8.557.504</b>
Overført via resultatdisponeringen		658.667	-278.481	380.186
<b>Egenkapital pr. 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>8.806.711</b>	<b>5.979</b>	<b>8.937.690</b>



## Noter

### 1. Finansielle indtægter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.658
Andre finansielle indtægter	2.811	0
<b>I alt</b>	<b><u>2.811</u></b>	<b><u>2.658</u></b>

### 2. Finansielle omkostninger

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Øvrige finansielle omkostninger	175.815	167.636
<b>I alt</b>	<b><u>175.815</u></b>	<b><u>167.636</u></b>

### 3. Skat af årets resultat

	<u>Selskabs-</u>	<u>Sambe-</u>	<u>Udskudt</u>	<u>Skat af</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2023	46.244	-123.543	0		
Betalt vedrørende tidligere år	-46.244	123.547			
Skat af årets resultat	125.636	-111.602	363.592	377.626	-77.299
<b>Skyldig pr. 31. december 2023</b>	<b><u>125.636</u></b>	<b><u>-111.598</u></b>	<b><u>363.592</u></b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>				<b><u>377.626</u></b>	<b><u>-77.299</u></b>

#### Som er indregnet således i balancen:

Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	0	-111.598	0
Hensatte forpligtelser			363.592
Kortfristede gældsforpligtelser	125.636	0	
<b>I alt</b>	<b><u>125.636</u></b>	<b><u>-111.598</u></b>	<b><u>363.592</u></b>

## Noter, fortsat

### 4. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	I alt	2022
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2023	3.614.010	3.614.010	3.614.010
<b>Kostpris pr. 31. december 2023</b>	<b>3.614.010</b>	<b>3.614.010</b>	<b>3.614.010</b>
Op/nedskrivninger pr. 1. januar 2023	1.185.990	1.185.990	1.260.990
Årets værdiregulering til dagsværdi	-100.000	-100.000	-75.000
<b>Op/nedskrivninger pr. 31. december 2023</b>	<b>1.085.990</b>	<b>1.085.990</b>	<b>1.185.990</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023</b>	<b>4.700.000</b>	<b>4.700.000</b>	<b>4.800.000</b>

### 5. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunktet, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 7,25%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Den gennemsnitlige lejeindtægt pr. m2 udgør kr. 620, og den anvendte tomgang i normalindtjeningen udgør 3%.

Selskabets ejendom består primært af lagerejendom. Investeringsejendommen er beliggende i Korsør og består af 7 erhvervslejemål. Det samlede erhvervsareal udgør m2 850.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med nedenstående beløb.

#### Erhvervsjendom med blandet kontor- og lagerfaciliteter:

Afkastkrav	I procent	7%	7,25%	7,5%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	-200.000	0	200.000
Dagsværdi pr. 31-12-2023	DKK	4.900.000	4.700.000	4.500.000

## Noter, fortsat

### 6. Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	DKK	I alt DKK	2022 DKK
Kostpris pr. 1. januar 2023	128.000	128.000	128.000
<b>Kostpris pr. 31. december 2023</b>	<b>128.000</b>	<b>128.000</b>	<b>128.000</b>
Opskrivninger pr. 1. januar 2023	8.148.044	8.148.044	7.290.970
Årets opskrivninger	658.667	658.667	857.074
<b>Opskrivninger pr. 31. december 2023</b>	<b>8.806.711</b>	<b>8.806.711</b>	<b>8.148.044</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023</b>	<b>8.934.711</b>	<b>8.934.711</b>	<b>8.276.044</b>

### 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Ejerandel	Virksom- hedskapi- tal	Ifølge seneste årsrapport		Ceax I ApS' andel	
			Årets resultat	Egenkapi- tal	Årets resultatandel	Andel af egenkapital
			DKK	DKK	DKK	DKK
Ceax ApS	100%	125.000	658.667	8.934.711	658.667	8.934.711
<b>I alt</b>					<b>658.667</b>	<b>8.934.711</b>
<b>Der indregnes således:</b>						
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder						8.934.711
<b>I alt</b>						<b>8.934.711</b>

## Noter, fortsat

### 8. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	1.778.979	1.878.157
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.778.979</u></b>	<b><u>1.878.157</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	102.185	101.537
<b>Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år)</b>	<b><u>102.185</u></b>	<b><u>101.537</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.299.234	1.404.052
<b>Gæld, der forfalder efter fem år</b>	<b><u>1.299.234</u></b>	<b><u>1.404.052</u></b>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2023</u>	
	<u>Nominal værdi af sikker-</u> <u>hedsstillelsen/gæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u> <u>af aktiver stillet til</u> <u>sikkerhed</u>
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.	1.370.000	4.700.000
Realkreditbrev i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.	2.130.000	4.700.000

### 10. Eventualaktiver

Ikke-indregnede udskudte skatteaktiver som følge af uudnyttede skattemæssige underskud.

### 11. Eventualforpligtelser

Ceax I ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# 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.”

## Michael Granstrøm

Direktør

Serienummer: 0d9cb47d-1d45-442c-a777-dd926154b8b0

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-07-05 10:52:01 UTC



## Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 3572a006-2551-44b2-8ee5-a06c99bd10b6

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-07-05 10:54:30 UTC



## Michael Granstrøm

Dirigent

Serienummer: 0d9cb47d-1d45-442c-a777-dd926154b8b0

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-07-05 10:58:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: V66CX-8T703-HO4U6-UXBG2-WY2UN-56HEW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**