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

STRANDEN 52, 6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT

1. DECEMBER 2018 - 30. NOVEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20. januar 2020

_____
Christian Elbro Jensen

CVR-NR. 28 86 01 45

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. december 2018 - 30. november 2019	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CEJ Ejendomme ApS Stranden 52 6000 Kolding	
	CVR-nr.:	28 86 01 45
	Stiftet:	29. juni 2005
	Hjemsted:	Kolding
	Regnskabsår:	1. december 2018 - 30. november 2019
Direktion	Christian Grøn Elbro Jensen	
Revision	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 2018 - 30. november 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2018 - 30. november 2019.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. december 2019 - 30. november 2020 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 17. december 2019

Direktion:

_____

Christian Grøn Elbro Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i CEJ Ejendomme ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CEJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. december 2018 - 30. november 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2018 - 30. november 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Kolding, den 17. december 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Kruse
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11677

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	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		**354.299**	**383**
Personaleomkostninger	1	-154.048	0
Afskrivninger		-146.155	-128
DRIFTSRESULTAT		**54.096**	**255**
Finansielle omkostninger	2	-161.663	-105
RESULTAT FØR SKAT		**-107.567**	**150**
Skat af årets resultat	3	23.334	-33
ÅRETS RESULTAT		**-84.233**	**117**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		-84.233	117
I ALT		**-84.233**	**117**

BALANCE 30. NOVEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger		5.368.413	5.496
Materielle anlægsaktiver	4	**5.368.413**	**5.496**
ANLÆGSAKTIVER		**5.368.413**	**5.496**
Andre tilgodehavender		4.526	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		8.558	0
Tilgodehavender		**13.084**	**0**
Likvider		**343.122**	**230**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**356.206**	**230**
AKTIVER		**5.724.619**	**5.726**

BALANCE 30. NOVEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Anpartskapital		125.000	125
Overført overskud		2.434.520	2.519
EGENKAPITAL	5	**2.559.520**	**2.644**
Hensættelse til udskudt skat		783.311	798
HENSATTE FORPLIGTELSER		**783.311**	**798**
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.879
Gæld til tilknyttede selskaber		2.077.408	0
Anden gæld		204.100	204
Langfristede gældsforpligtelser	6	**2.281.508**	**2.083**
Kortfristet del af langfristet gæld	6	0	122
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.200	20
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	24
Anden gæld		80.080	35
Kortfristede gældsforpligtelser		**100.280**	**201**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**2.381.788**	**2.284**
PASSIVER		**5.724.619**	**5.726**
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2017/18: 0)			
Løn og gager	136.360	0	
Pensioner	16.420	0	
Andre omkostninger til social sikring	75	0	
Andre personaleomkostninger	1.193	0	
	154.048	**0**	
Finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	27.408	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt	134.255	105	
	161.663	**105**	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-8.558	24	
Regulering af udskudt skat	-14.776	9	
	-23.334	**33**	

Materielle anlægsaktiver 4

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. december 2018	7.137.734
Kostpris 30. november 2019	**7.137.734**
Af- og nedskrivninger 1. december 2018	1.641.652
Årets afskrivninger	127.669
Af- og nedskrivninger 30. november 2019	**1.769.321**
Regnskabsmæssig værdi 30. november 2019	**5.368.413**

NOTER

		Note
Egenkapital		**5**

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. december 2018	125.000	2.518.753	2.643.753
Forslag til resultatdisponering		-84.233	-84.233
Egenkapital 30. november 2019	**125.000**	**2.434.520**	**2.559.520**

Langfristede gældsforpligtelser **6**

	30/11 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/11 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	2.000.994	121.843
Gæld til tilknyttede selskaber	2.077.408	0	0	0	0
Anden gæld	204.100	0	0	204.100	0
	2.281.508	**0**	**0**	**2.205.094**	**121.843**

Eventualposter mv. **7**

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 **8**
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på 500.000 kr. med pant i ejendommen matr. nr. 155 Anslet Fjeldstrup, bogført værdi 5.368.413kr.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CEJ Ejendomme ApS for 2018/19 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

Nettoomsætning
Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen påløber.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 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 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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.