

CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsgade 5, 1., 1613 København V.

CVR-nr. 29 80 32 50

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2016.



Judy Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for CEJ Ejendomsadministration A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V., den 18. maj 2016

Direktion



Anne Marie Oksen

Bestyrelse



Judy Jakobsen, formand



Michael Christiansen



Jesper Lind Hansen



Jørgen Hindhede Kirkegaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i CEJ Ejendomsadministration A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CEJ Ejendomsadministration A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

København, den 18. maj 2016

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Ove Frederiksen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlgade 5, 1. 1613 København V.
	CVR-nr.: 29 80 32 50
	Stiftet: 18. december 2006
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Judy Jakobsen, formand Jesper Lind Hansen Jørgen Hindhede Kirkegaard Michael Christiansen
Direktion	Anne Marie Oksen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	C.E. Jensens Fond
Dattervirksomhed	CEJ Aarhus A/S, København

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive ejendomsadministration samt dermed beslægtet virksomhed for udenlandske og indenlandske professionelle investorer, selskaber, fonde, legater og boligforeninger. Udover ejendoms og selskabsadministration tilbydes ydelser indenfor vedligehold og drift, byggesagsadministration, projekt- og byggestyring samt udlejning og juridisk bistand relateret til drift og udvikling af de administrerede ejendommene.

CEJ A/S er et landsdækkende ejendomsselskab, 100 % ejet af CE Jensens Fond.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 42.144 t.kr. mod 38.854 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.356 t.kr. mod 387 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Overskuddet på selskabets primære drift før skat udgør 1.993 t.kr., men samlet påvirkes årets nettoresultat af tab i datterselskabet, CEJ Aarhus A/S's drift på kr. -726.691 t. kr.

CEJ A/S har oplevet en væsentlig omsætnings- og resultatfremgang i 2015, idet både indenlandske- og udenlandske ejendomsinvestorer har valgt CEJ A/S som administratorer af deres ejendomme. Netto omsætningen er således steget ved organisk vækst med 8,5 % i forhold til sidste år.

For at styrke datterselskabets kapitalgrundlag er det besluttet at tilføre datterselskabet kr. 1.200.000 i egenkapital, ved konvertering af tilgodehavende hos datterselskab.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CEJ Ejendomsadministration A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

Erhvervet goodwill med en kostpris under kr. 100.000 straksafskrives i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 10 år.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet 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 disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter CEJ Ejendomsadministration A/S som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 % medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	42.143.964	38.854
1 Personaleomkostninger	-37.853.414	-35.874
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.450.259	-1.340
Driftsresultat	2.840.291	1.640
Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-726.691	-803
Andre finansielle indtægter	8.713	42
2 Andre finansielle omkostninger	-129.118	-111
Resultat før skat	1.993.195	768
Skat af årets resultat	-637.177	-381
Årets resultat	1.356.018	387
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.356.018	387
Disponeret i alt	1.356.018	387

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Goodwill	184.926	352
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>184.926</u>	<u>352</u>
4 Indretning lejede lokaler	49.986	19
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.527.574	4.279
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.577.560</u>	<u>4.298</u>
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	5.582	733
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.582</u>	<u>733</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.768.068</u>	<u>5.383</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.618.585	1.865
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.434.223	1.199
Andre tilgodehavender	2.246.893	1.852
Periodeafgrænsningsposter	731.807	343
Tilgodehavender i alt	<u>8.031.508</u>	<u>5.259</u>
Likvide beholdninger	<u>11.915.924</u>	<u>13.364</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>19.947.432</u>	<u>18.623</u>
Aktiver i alt	<u>24.715.500</u>	<u>24.006</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Note			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000
6	Overført resultat	6.247.794	4.892
	Egenkapital i alt	<u>11.247.794</u>	<u>9.892</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	196.418	206
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>196.418</u>	<u>206</u>
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.600	0
	Gæld til modervirksomhed	4.000.000	4.000
	Selskabsskat	614.203	342
	Anden gæld	8.655.485	9.566
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.271.288</u>	<u>13.908</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>13.271.288</u>	<u>13.908</u>
	Passiver i alt	<u>24.715.500</u>	<u>24.006</u>
7	Eventualposter		
8	Nærtstående parter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	36.481.328	34.496
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>1.372.086</u>	<u>1.378</u>
	<u>37.853.414</u>	<u>35.874</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>68</u>	<u>65</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	100.000	100
Andre renteomkostninger	<u>29.118</u>	<u>11</u>
	<u>129.118</u>	<u>111</u>
3. Immaterielle anlægsaktiver		<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>1.674.679</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>1.674.679</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		1.322.283
Årets afskrivninger		<u>167.470</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>1.489.753</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>184.926</u>

Noter**4. Materielle anlægsaktiver**

	<u>Indretning lejede lokaler</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	26.449	12.400.526
Tilgang	36.543	1.560.039
Afgang	0	-249.632
Kostpris 31. december 2015	62.992	13.710.933
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	7.716	8.121.492
Årets afskrivninger	5.290	1.284.416
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-222.549
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	13.006	9.183.359
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	49.986	4.527.574

5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. januar 2015	7.000.000	7.000
Kostpris 31. december 2015	7.000.000	7.000
Nedskrivninger 1. januar 2015	-6.267.727	-5.464
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-726.691	-803
Nedskrivninger 31. december 2015	-6.994.418	-6.267
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	5.582	733

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos CEJ Ejendomsadm nistration A/S
CEJ Aarhus A/S, København	100 %	5.582	-726.691	5.582

Noter

6. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital 1. januar 2015	5.000.000	4.891.776
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.356.018</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>5.000.000</u>	<u>6.247.794</u>

Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf.
Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en fremlejekontrakt på lokaler med en samlet forpligtelse på ca. mio. kr. 1,3.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautionserklæring for datterselskabs forpligtelser til finansieringsselskab for en samlet værdi på t.kr. 57.

Selskabet har givet tilsagn om at stille den nødvendige kapital til rådighed for datterselskabet således at datterselskabets drift er sikret i det kommende år.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 13 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

C.E. Jensens Fond, Meldahlsvej 5, 1613 København V