

CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsgade 5, 1., 1613 København V.

CVR-nr. 29 80 32 50

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2018.



Per Hallgren
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

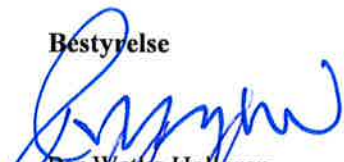
København V., den 4. april 2018

Direktion



Anne Marie Oksen

Bestyrelse



Per Wetke Hallgren
formand



Michael Christiansen



Claus Okholm



Judy Jakobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i CEJ Ejendomsadministration A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CEJ Ejendomsadministration A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 notoplysningerne, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 4. april 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Ove Frederiksen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9285



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 28679

Selskabsoplysninger

Selskabet	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5, 1. 1613 København V.
	CVR-nr.: 29 80 32 50
	Stiftet: 18. december 2006
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per Wetke Hallgren, formand Claus Okholm Judy Jakobsen Michael Christiansen
Direktion	Anne Marie Oksen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	C.E. Jensens Fond
Dattervirksomhed	CEJ Aarhus A/S, København

Ledelsesberetning

Indledning

2017 var et år, hvor CEJ oplevede fremgang i alle segmenter og kundetilfredsheden nåede sit hidtil højeste niveau. CEJ har opnået vækst og gode resultater gennem faglighed, stabilitet, kvalitet og ambitioner om at gøre det bedre. CEJ er en specialistvirksomhed med speciale i ejendomsadministration. Det har skabt en særlig erfaringsbase, hvorfra CEJ udvikler skræddersyede produkter til CEJ's kunder. Produkterne optimerer og udvikler driften af kundernes ejendomsporteføljer. Hos CEJ arbejder fagspecialister indenfor økonomi, jura, teknik og administration tæt sammen om at skabe værdi for kunderne. En fornyet strategi i 2017 medfører overordnet en videreførelse af denne forretningsmodel.

I 2017 voksede CEJ's kundeportefølje særligt indenfor det professionelle investeringssegment. At professionelle ejendomsinvestorer vælger CEJ, er naturligvis et samspil af en lang række faktorer, specielt kontinuitet og detaljeorientering. CEJ er en virksomhed, som har formået at holde et højt, stabilt niveau indenfor alle virksomhedens fokusområder.

Om CEJ

Hovedaktivitet

CEJ A/S's hovedaktivitet er ejendoms- og selskabsadministration for professionelle investorer inden for bolig og erhverv, andels- og ejerforeninger.

Derudover tilbyder CEJ ydelser i tilknytning til ejendomsadministration indenfor drift og vedligehold, projekt- og byggestyring, energi og miljø, bolig- og erhvervsudlejning samt juridisk bistand. Ydelserne er tilpasset kundernes behov, og CEJ inddrager aktivt kundernes feedback og forslag til at udvikle flere relevante ydelser, som kan skabe værdi for selskabets kunder. Omdrejningspunktet for alle CEJ's aktiviteter er netop selskabets kunder, og CEJ lægger stor vægt på ligeværdig dialog med kunder og samarbejdspartnere, så CEJ kan fastholde og udvikle sine gode relationer til kunder og omverden.

CEJ A/S er blandt de førende virksomheder i Danmark indenfor ejendomsadministration målt på størrelse, faglighed, optimering af ejendommenes drift samt kunde- og medarbejdertilfredshed. CEJ har over 100 administrative medarbejdere og er landsdækkende med kontorer i København og Aarhus. I modsætning til en række andre aktører på markedet er CEJ 100% fokuseret på, og specialiseret, i ejendomsadministration.

CEJ er lønforvaltere af eksternt ansatte viceværter og eksterne Facility Services.

Udvikling og tendenser

CEJ konstaterede en pæn vækst i 2017 i alle segmenter. I 2018 er målsætningen ligeledes vækst. CEJ går ind i året med det formål at forfølge en række fornuftige, men stadig ambitiøse vækstmål. Væksten bliver helt overvejende organisk og drevet af to komponenter: Den ene handler om gamle dyder som et højt serviceniveau, personligt engagement og kvalitet i alle led. Den anden handler om kreativitet og udvikling af nye ideer, som både skal optimere CEJ's arbejdsgange samt øge værdien af vores kunders ejendomsportefølje

Ledelsesberetning

DOE optimerer ejendomsporteføljen

CEJ har blandt andet udviklet et softwareværktøj, som hjælper CEJ's administratore og kunder til sammen at optimere og effektivisere driften af ejendomsporteføljerne. Vi kalder værktøjet for DOE, som er en forkortelse for driftsoptimerende ejendomsadministration. DOE samler en lang række data fra alle de ejendomme, som CEJ forvalter på vegne af vores kunder. Med værktøjet i hånden kan vi hurtigt og præcist diagnosticere ejendommen og identificere de områder, som vi skal sætte ind på for at forbedre ejendommens drift. Vi så allerede i 2017, at værktøjet gjorde en positiv forskel for en række nye kunder.

Integration mellem ejendomsadministration, jura, økonomi og teknik

En anden platform for CEJ's vækst i 2018 bliver vores tætte integration mellem administration, økonomi, teknik og jura. CEJ er i modsætning til en række af vores kolleger i branchen udelukkende fokuseret på ejendomsadministration. I vores optik er ejendomsadministration mest effektiv, når administratoren arbejder tæt sammen med fagfolk indenfor jura, økonomi og tekniske løsninger. Det løfter kvaliteten i løsningerne og gør samtidig responstiden til kunden så kort som mulig.

Mest loyale medarbejdere og kunder

En tredje platform for vores vækst er naturligvis de medarbejdere, der hver dag arbejder i CEJ for levere den bedst mulige ejendomsadministration til vores kunder. Vore medarbejdere bliver i mange år og vi er blandt de virksomheder i vores branche med de mest loyale medarbejdere. Vi sørger for kontinuerlig efteruddannelse og for et godt og trygt arbejdsmiljø. Vores medarbejdere tager ansvar og får lejlighed til at udvikle sig både personligt og fagligt. Samtidig er vi meget opmærksomme på at udvælge netop de ansøgere, som vi føler vil bidrage bedst muligt til "CEJ kulturen". Denne kombination af nytænkning og klassiske dyder er fundamentet for vores position som en af de førende virksomheder i Danmark indenfor ejendomsadministration.

Kvalitet øst og vest for Storebælt

Ny teknologi kan hjælpe til at kommunikere hurtigt og effektivt over store afstande. Men den personlige tilstedeværelse og et indgående lokalkendskab gør en stor og målbar forskel i vores verden. Derfor er CEJ landsdækkende med kontorer i København og i Aarhus. Kodeordene er markeds-kendskab, lokale forskelle, netværk og personlig kontakt. Særligt det sidste punkt er vigtigt for CEJ's kunder. En nøgle til CEJ's fremtidige vækst er derfor at sikre, at vores kunder får en CEJ samarbejdspartner, der kender både kundens særlige behov og har et indgående lokalkendskab.

Kvalitet, digitalisering og selvbetjening

CEJ arbejder systematisk på at digitalisere en lang række arbejdsgange og processer for at forenkle og effektivisere vores arbejde og for at leve op til omverdens og myndighedernes krav. Samtidig udvikler vi også en række nye værktøjer til at optimere vores arbejde og værdien af kundernes ejendomsporteføljer.

CEJ har identificeret og sikret alle data ind- og udgange i forbindelse med implementeringen af de nye regler for behandling af data, som er beskrevet i persondataforordningen. Samtidig har CEJ sat fokus på at gennemgå og beskrive alle nøgleprocesser i forretningsgangen for at sikre data og for samtidig at strømline vores arbejdsprocesser.

Ledelsesberetning

CEJ's årlige IT-erklæring indeholder beskrivelser af CEJ's IT-og sikkerhedspolitikker.

Digitale værktøjer skaber værdi for kunderne

Alle CEJ's dokumenter er medio 2018 digitaliseret. Det sikrer, at såvel medarbejdere i CEJ samt vores kunder får ensartet tilgang til ejendomsoplysninger såsom ind- og udflytningsrapporter og vedligeholdelsesplaner. Samtidig udvikler vi flere digitale selvbetjeningsløsninger, som vi tilbyder vores kunder via vores hjemmeside, www.cej.dk

Kundetilfredshed

For andet år i træk sætter CEJ rekord i tilfredse kunder, viser den nye kundeanalyse, som årligt udføres med hjælp fra en ekstern samarbejdspartner for CEJ. Den overordnede kundetilfredshed udtrykkes i Net Promoter Score (NPS), som er en international anerkendt model til loyalitetsmåling. NPS er et udtryk for, hvor mange af CEJ's kunder, der er "ambassadører" og vil anbefale virksomheden til andre kunder.

CEJ's kunder føler sig også trygge ved samarbejdet med os, selvom CEJ's kunder samtidig stiller høje krav til os. Mange af vores kunder ønsker at blive inddraget i vores arbejde og sætter en høj kvalitet over pris, når de skal samarbejde med et ejendomsadministrationsselskab. Samtidig tjener undersøgelsen som afsæt til inspiration til nye produkter og nye mål for samarbejdet med vores kunder.

Engagement, tilgængelighed og god kommunikation

En væsentlig årsag til den høje tryghed er det engagement, som vores medarbejdere lægger for dagen. Kunderne giver CEJ's medarbejdere topkarakterer i analysen på spørgsmålet om, hvorvidt vores medarbejdere er engagerede, tilgængelige og kommunikerer på en god og forståelig måde.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CEJ Ejendomsadministration A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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, arbejde udført for fremmed regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt

Anvendt regnskabspraksis

- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå virksomheden.

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

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.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

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

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
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 salgsomkostninger 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 5 år.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Tilknyttede virksomheder 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 kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

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

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer og forventede tab.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på den enkelte kontrakt. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på den enkelte kontrakt.

Når salgsværdien på en kontrakt ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien kun til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kontrakter, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer og forventede tab, indregnes under tilgodehavender. Kontrakter, hvor acontofaktureringer og forventede tab overstiger salgsværdien, indregnes under forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

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 administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	52.513.570	46.730
1 Personaleomkostninger	-47.838.943	-41.656
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.462.598	-1.491
Resultat før finansielle poster	3.212.029	3.583
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	287.701	23
Andre finansielle indtægter	0	7
2 Øvrige finansielle omkostninger	-202.906	-155
Resultat før skat	3.296.824	3.458
3 Skat af årets resultat	-662.570	-753
Årets resultat	2.634.254	2.705
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.634.254	2.705
Disponeret i alt	2.634.254	2.705

Balance 31. december

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Goodwill	0	18
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>18</u>
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.731.391	4.963
6 Indretning af lejede lokaler	248.008	77
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.979.399</u>	<u>5.040</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	316.106	29
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>316.106</u>	<u>29</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.295.505</u>	<u>5.087</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.986.705	2.682
8 Igangværende arbejder for fremmed regning	375.000	150
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	702.147	970
Tilgodehavende selskabsskat	119.110	0
Andre tilgodehavender	182.411	63
Periodeafgrænsningsposter	701.770	701
Tilgodehavender i alt	<u>6.067.143</u>	<u>4.566</u>
Likvide beholdninger	16.844.040	17.884
Omsætningsaktiver i alt	<u>22.911.183</u>	<u>22.450</u>
Aktiver i alt	<u>29.206.688</u>	<u>27.537</u>

Balance 31. december

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
9 Virksomhedskapital	5.000.000	5.000
9 Overført resultat	11.586.619	8.953
Egenkapital i alt	16.586.619	13.953
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	291.067	195
Hensatte forpligtelser i alt	291.067	195
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.013.055	4.000
Selskabsskat	0	60
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	82.984	119
Anden gæld	8.232.963	9.210
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.329.002	13.389
Gældsforpligtelser i alt	12.329.002	13.389
Passiver i alt	29.206.688	27.537
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	46.273.322	40.173
Personalemkostninger i øvrigt	1.565.621	1.483
	47.838.943	41.656
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	83	73
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	100.000	100
Andre finansielle omkostninger	102.906	55
	202.906	155
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	566.874	754
Årets regulering af udskudt skat	95.674	-1
Regulering af tidligere års skat	22	0
	662.570	753
	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
4. Goodwill		
Kostpris 1. januar 2017	1.674.679	1.675
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2017	1.674.679	1.675
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-1.657.212	-1.490
Årets afskrivninger	-17.467	-167
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	-1.674.679	-1.657
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	0	18

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2017	9.903.967	13.711
Tilgang i årets løb	2.199.429	1.753
Afgang i årets løb	0	-5.560
Kostpris 31. december 2017	12.103.396	9.904
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-4.941.520	-9.183
Årets afskrivninger	-1.430.485	-1.318
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	5.560
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	-6.372.005	-4.941
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	5.731.391	4.963
6. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris 1. januar 2017	82.933	63
Tilgang i årets løb	185.449	46
Afgang i årets løb	0	-26
Kostpris 31. december 2017	268.382	83
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-5.727	-13
Årets afskrivninger	-14.647	-6
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	13
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	-20.374	-6
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	248.008	77

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	7.000.000	7.000
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2017	7.000.000	7.000
Nedskrivninger 1. januar 2017	-6.971.595	-6.994
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	287.701	23
Opskrivninger 31. december 2017	-6.683.894	-6.971
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	316.106	29
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
CEJ Aarhus A/S	København	100 %
8. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Salgsværdi af periodens produktion	375.000	150
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	375.000	150
Der indregnes således:		
Igangværende arbejder for fremmed regning (Omsætningsaktiver)	375.000	150
	375.000	150

Noter

9. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital kr.</u>	<u>Overført resultat kr.</u>	<u>I alt kr.</u>
Egenkapital 1. januar 2017	5.000.000	8.952.365	13.952.365
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>2.634.254</u>	<u>2.634.254</u>
Egenkapital 31. december 2017	<u>5.000.000</u>	<u>11.586.619</u>	<u>16.586.619</u>

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

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der påhviler ikke selskabet pantsætninger og sikkerhedsstillelser udover hvad der er oplyst i årsrapporten.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en fremlejekontrakt på lokaler med en samlet forpligtelse på ca. mio. kr. 1,6.

Selskabet har givet tilsagn om at stille den nødvendige kapital til rådighed for datterselskabet således at datterselskabets drift er sikret i det kommende år. Datterselskabets forpligtelser udgør t.kr. 1.942 pr. 31.12.2017

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skat i sambeskatningen for indkomståret 2017 er opgjort til t.kr. 484, hvoraf t.kr. 603 er indbetalt aconto i løbet af regnskabsåret. Den samlede tilgodehavende skat udgør således t.kr. 119.