

# C.E. Invest ApS

Ellegårdvej 19, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 31 49 23 35

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2023

Dirigent:

.....  
Claus Ewers

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for C.E. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 5. juli 2023  
Direktion:

.....  
Claus Ewers

## Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i C.E. Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for C.E. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors erklæring

### 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.

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.

Sønderborg, den 5. juli 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Christian S. Christiansen  
statsaut. revisor  
mne32171

Karen Jørgensen  
statsaut. revisor  
mne40029

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	C.E. Invest ApS
Adresse, postnr., by	Ellegårdvej 19, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	31 49 23 35
Stiftet	18. juni 2008
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Claus Ewers
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg
Bankforbindelse	Jyske Bank A/S

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringsvirksomhed, handel og investering af fast ejendom og værdipapirer samt dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Andre kapitalandele klassificeret som finansielle anlægsaktiver måles kostpris.

Samtlige andre kapitalandele, som C.E. Invest ApS ejer, har via deres ejerskab i brasilianske selskaber, aktivitet i Brasilien.

Aktiviteterne i Brasilien omfatter investering i ejendomme/ejendomsprojekter, som er spredt udover shoppingcenter, boliger, kontorejendomme mv.

I 2022 har det været vanskeligt at afsætte ejendomsprojekterne grundet høj finansieringsrente, inflation samt fald i den brasilianske valuta, mens investeringerne i shoppingcentre udviser høje udlejningsprocenter og positiv udvikling.

Den positive udvikling i investeringerne i shoppingcentre er fortsat i 2023. Inflationen er desuden faldet og den brasilianske valuta steget i 2023.

Forventningen på det brasilianske marked er, at dette vil medføre faldende renteniveau og at købeholdsvist investeringslysten/-muligheden vender tilbage.

Den positive forventning hos ejendomsinvestorerne og dermed et ejendomsmarked, hvor der igen handles ejendomsprojekter/ejendomme, skal indenfor en kort årrække skabe den vækst og det afkast, som investorerne forventer.

Med dette in mente forudsætter opretholdelsen af værdien af andre kapitalandele, at ejendomsmarkedet stabiliserer sig igen.

Ledelsen i C.E. Invest ApS har på baggrund af forventningerne og de positive udsigter til 2023, vurderet, at der for 2022 ikke foreligger et nedskrivningsbehov i og med at investeringen forventes tilbagebetalt indenfor en kort årrække.

Det er ledelsens vurdering, at de bogførte værdier som minimum svarer til genindvindingsværdien.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 268.845 kr. mod et underskud på 420.638 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 8.396.656 kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	<b>Bruttotab</b>	-103.170	-325.960
4	Finansielle indtægter	28.389	17.355
	Finansielle omkostninger	-194.064	-112.033
	<b>Resultat før skat</b>	-268.845	-420.638
	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	-268.845	-420.638
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-268.845	-420.638
		-268.845	-420.638



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre kapitalandele	17.641.183	17.641.183
		<u>17.641.183</u>	<u>17.641.183</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>17.641.183</u>	<u>17.641.183</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	954.421	957.519
	Udskudte skatteaktiver	9.235	9.235
	Andre tilgodehavender	1.125.929	1.192.012
		<u>2.089.585</u>	<u>2.158.766</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.089.585</u>	<u>2.158.766</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>19.730.768</u>	<u>19.799.949</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	8.271.656	8.540.501
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>8.396.656</u>	<u>8.665.501</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	11.314.862	11.119.948
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.250	14.500
		<u>11.334.112</u>	<u>11.134.448</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>11.334.112</u>	<u>11.134.448</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>19.730.768</u>	<u>19.799.949</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 3 Personaleomkostninger
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	8.961.139	9.086.139
Overført via resultatdisponering	0	-420.638	-420.638
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>8.540.501</b>	<b>8.665.501</b>
Overført via resultatdisponering	0	-268.845	-268.845
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>8.271.656</b>	<b>8.396.656</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.E. Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Andre kapitalandele

Andre kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af andre kapitalandele vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Andre kapitalandele klassificeret som finansielle anlægsaktiver måles kostpris. Samtlige andre kapitalandele, som C.E. Invest ApS ejer, har via deres ejerskab i brasilianske selskaber, aktivitet i Brasilien. Aktiviteterne i Brasilien omfatter investering i ejendomme/ejendomsprojekter, som er spredt udover shoppingcenter, boliger, kontorejendomme mv.

I 2022 har det været vanskeligt at afsætte ejendomsprojekterne grundet høj finansieringsrente, inflation samt fald i den brasilianske valuta, mens investeringerne i shoppingcentre udviser høje udlejningsprocenter og positiv udvikling.

Den positive udvikling i investeringerne i shoppingcentre er fortsat i 2023. Inflationen er desuden faldet og den brasilianske valuta steget i 2023.

Forventningen på det brasilianske marked er, at dette vil medføre faldende renteniveau og at københøvdsholdsvis investeringslysten/-muligheden vender tilbage. Den positive forventning hos ejendomsinvestorerne og dermed et ejendomsmarked, hvor der igen handles ejendomsprojekter/ejendomme, skal indenfor en kort årrække skabe den vækst og det afkast, som investorerne forventer.

Med dette in mente forudsætter opretholdelsen af værdien af andre kapitalandele, at ejendomsmarkedet stabiliserer sig igen.

Ledelsen i C.E. Invest ApS har på baggrund af forventningerne og de positive udsigter til 2023, vurderet, at der for 2022 ikke foreligger et nedskrivningsbehov i og med at investeringen forventes tilbagebetalt indenfor en kort årrække.

Det er ledelsens vurdering, at de bogførte værdier som minimum svarer til genindvindingsværdien.

#### 3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.402	8.991
Andre finansielle indtægter	<u>13.987</u>	<u>8.364</u>
	<u><u>28.389</u></u>	<u><u>17.355</u></u>
<b>5 Finansielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Andre kapitalandele</b>
Kostpris 1. januar 2022		<u>17.924.587</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>17.924.587</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		<u>-283.404</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>-283.404</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u><u>17.641.183</u></u>

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Sønderborg Korn & Foderstof Holding ApS-koncernen og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber for danske selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter indenfor sambeskatningskredsen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Claus Ewers

### Direktion

På vegne af: C.E. Invest ApS

Serienummer: 566e1f1d-48c3-43b3-a1f7-758138ac7222

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-07-05 06:11:15 UTC



## Claus Ewers

### Dirigent

På vegne af: C.E. Invest ApS

Serienummer: 566e1f1d-48c3-43b3-a1f7-758138ac7222

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-07-05 06:11:15 UTC



## Karen Joergensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:58932788

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-07-05 06:13:16 UTC



## Christian Svane Christiansen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:46513597

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-07-05 06:14:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: BEBT2-13CMV-ZQXW-ZL6ON-573KC-UK5YF

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>