

Ceg Ejendom A/S

Hjemstedsadresse: Bakkegårdsvej 301, 3050 Humlebæk

CVR-nummer 32 60 39 12

Årsrapport 2023

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14/6-2024

Claus Vejby Geleff
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ceg Ejendom A/S Bakkegårdsvej 301 3050 Humlebæk Hjemstedskommune: Fredensborg
Bestyrelse	Eva Gjøe Geleff, formand Claus Vejby Geleff Lars Stenholt
Direktion	Claus Vejby Geleff
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Stiftelsesdato	29. marts 1971
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning af erhvervsejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for Ceg Ejendom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 14. juni 2024

Direktion

Claus Vejby Geleff

Bestyrelse

Eva Gjøe Geleff
Formand

Claus Vejby Geleff

Lars Stenholt

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ceg Ejendom A/S:

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ceg Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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'. 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. 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentlig 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.

Helsingør, den 14. juni 2024

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
mne26676

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ceg Ejendom A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraxis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. CE & MM ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	10 - 40 år	Forventet scrapværdi	30 - 40%
-----------	------------	----------------------	----------

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

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

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab CE & MM ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	1.004.606	748.966
4 Afskrivninger	281.235	277.080
Resultat af primær drift	723.371	471.886
1 Finansielle indtægter	1.458	0
2 Finansielle omkostninger	680.329	244.509
Resultat før skat	44.500	227.377
3 Skat af årets resultat	9.755	50.024
Årets resultat	34.745	177.353
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	34.745	177.353
Disponeret	34.745	177.353

Balance 31. december

Aktiver

Note	2023	2022
4		
Grunde og bygninger	13.174.484	13.162.757
Materielle anlægsaktiver	13.174.484	13.162.757
Anlægsaktiver	13.174.484	13.162.757
3		
Tilgodehavende selskabsskat	48.774	0
Debitorer	412.809	0
Andre tilgodehavender	124.375	0
Tilgodehavender	585.958	0
Likvide beholdninger	320.149	97.471
Omsætningsaktiver	906.107	97.471
Aktiver i alt	14.080.591	13.260.228

Balance 31. december

Passiver

Note	2023	2022
Selskabskapital	500.000	500.000
Ov erført resultat	2.434.778	2.400.033
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	2.934.778	2.900.033
Hensættelse til udskudt skat	410.930	344.987
Hensatte forpligtelser	410.930	344.987
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.579.630	9.906.718
Anden gæld	155.253	108.490
Kortfristet gæld	10.734.883	10.015.208
Gæld i alt	10.734.883	10.015.208
Passiver i alt	14.080.591	13.260.228
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
7	Eventualforpligtelser	
8	Personaleomkostninger	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	2.222.680	0	2.722.680
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	177.353	0	177.353
Egenkapital 31. december 2022	500.000	2.400.033	0	2.900.033
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	2.400.033	0	2.900.033
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	34.745	0	34.745
Egenkapital 31. december 2023	500.000	2.434.778	0	2.934.778

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.458	0
	1.458	0
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	680.329	244.509
	680.329	244.509
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	-48.774	0
Ændring skat tidligere år	-7.414	0
Ændring af hensættelse til udskudt skat	65.943	50.024
	9.755	50.024
4 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum 1. januar	14.659.021	14.659.021
Årets tilgang	292.962	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	14.951.983	14.659.021
Afskrivninger 1. januar	1.496.264	1.219.184
Årets afskrivninger	281.235	277.080
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	1.777.499	1.496.264
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.174.484	13.162.757

Noter til årsregnskabet

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve i selskabets ejendom for i alt t.kr. 8.630 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet CE & MM ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

8 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

Gennemsnitligt antal ansatte

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Claus Vejby Geleff

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Vejby Geleff
Direktør
ID: 19ae2457-049e-4a36-b5b9-04e3803551a9
Tidspunkt for underskrift: 16-06-2024 kl.: 13:54:46
Underskrevet med MitID



Claus Vejby Geleff

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Vejby Geleff
Bestyrelsesmedlem
ID: 19ae2457-049e-4a36-b5b9-04e3803551a9
Tidspunkt for underskrift: 16-06-2024 kl.: 13:54:46
Underskrevet med MitID



Claus Vejby Geleff

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Vejby Geleff
Dirigent
ID: 19ae2457-049e-4a36-b5b9-04e3803551a9
Tidspunkt for underskrift: 16-06-2024 kl.: 13:54:46
Underskrevet med MitID



Eva Gjøe Geleff

Navnet returneret af dansk MitID var:
Eva Gjøe Geleff
Bestyrelsesmedlem
ID: 760660be-31e0-4c34-8b7c-9e18c57e9666
Tidspunkt for underskrift: 16-06-2024 kl.: 13:34:01
Underskrevet med MitID



Lars Stenholt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Stenholt
Bestyrelsesmedlem
ID: 76be54a9-cbb3-463d-b8d4-3f53352d7c6b
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 06:34:29
Underskrevet med MitID



Kenn Elmgren

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kenn Erik Elmgren
Revisor
ID: b36c00e6-db47-42fb-9f50-3c12e11a6d68
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 10:22:31
Underskrevet med MitID

