

**Celle Holding ApS**

**Ravnsbjerg Bakke 48**

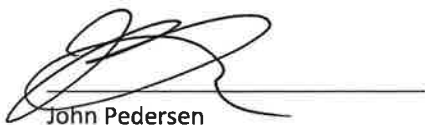
**6710 Esbjerg V**

**CVR-nummer 34606862**

**Årsrapport**

**1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21-6-22



John Pedersen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Celle Holding ApS  
Ravnsbjerg Bakke 48  
6710 Esbjerg V

CVR-nummer: 34606862  
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

### Direktion

John Pedersen

### Revisor

Dansk Revision Esbjerg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Smedevej 33  
6710 Esbjerg V

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Celle Holding ApS.


Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Esbjerg, 18. juni 2022

**Direktionen:**



John Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Celle Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Celle Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg V, 18. juni 2022

### Dansk Revision Esbjerg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695



Torben Hansen

Registreret revisor

mne1826

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været ejendomsudlejning samt øvrig investeringsvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2021	2020
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>421.057</b>	<b>235</b>
1	Personaleomkostninger	-251.767	-30
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-154.344	-158
	Andre driftsomkostninger	0	-77
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>14.946</b>	<b>-30</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	54.111	0
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	410
	Finansielle indtægter	14.500	0
	Finansielle omkostninger	-117.898	-152
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-34.341</b>	<b>227</b>
2	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-34.341</b>	<b>227</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	114.400	0
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	108.000	111
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	87.711	-378
	Overført resultat	-344.452	495
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-34.341</b>	<b>227</b>

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	5.022.739	5.578
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	318.126	397
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.340.865</b>	<b>5.975</b>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.054.111	2.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>2.054.111</b>	<b>2.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.394.976</b>	<b>7.975</b>
	Tilgodehavende skat	2.000	0
	Andre tilgodehavender	168.505	199
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>170.505</b>	<b>199</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>22.966</b>	<b>14</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>193.471</b>	<b>212</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.588.447</b>	<b>8.187</b>



		2021	2020
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	87.711	0
	Overført resultat	2.826.207	3.171
	Foreslået udbytte	114.400	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.108.318</b>	<b>3.251</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.289.188	2.424
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.289.188</b>	<b>2.424</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	135.000	134
	Kreditinstitutter	930.557	2.041
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.437	41
	Selskabsskat	0	0
	Anden gæld	116.110	120
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	971.837	176
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.190.942</b>	<b>2.513</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.480.130</b>	<b>4.937</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.588.447</b>	<b>8.187</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Reserver for netto- opskriv- ninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december					
Saldo primo	80	0	3.171	0	3.251
Ekstraordinært udbytte	0	0	-108	0	-108
Årets resultat	0	88	-236	114	-34
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>88</b>	<b>2.826</b>	<b>114</b>	<b>3.108</b>

Noter	2021	2020	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	244.810 27	
	Andre omkostninger til social sikring	5.621 0	
	Øvrige personaleomkostninger	1.336 3	
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>251.767 30</b>	
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	0 0	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>0 0</b>	
<b>3</b>	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
	Kostpris 1. januar	2.000.000 0	
	Tilgang i årets løb	0 2.000	
	Kostpris 31. december	2.000.000 2.000	
	Årets resultatandel	54.111 0	
	Værdireguleringer 31. december	54.111 0	
	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>2.054.111 2.000</b>	
	Navn	Hjemsted	Ejerandel
	JP.Designhuset ApS	Esbjerg	100%
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.740.000 1.879	
<b>5</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden JP.Designhuset ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomheden for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 0 pr. 31. december 2021. Eventuelle senere		

	2021	2020
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, oprindeligt TDKK 2.745, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 3.616.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt TDKK 450 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 587.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Husleje indtægter indregnes i takt med at lejen forfalder.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket ændringer i beholdning af handelsvarer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejningsejendomme, administration, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet 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 sambeskattede 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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

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

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.