

## **Celle Holding ApS**

**Ravnsbjerg Bakke 27**

**6710 Esbjerg**

**CVR-nummer 34606862**

## **Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. juli 2024

---

John Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	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 27  
6710 Esbjerg

CVR-nummer: 34606862  
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### 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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Esbjerg, 8. juli 2024

**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 2023 - 31. december 2023 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 revisorers 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, 8. juli 2024

### 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.

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>404.627</b>	<b>430</b>
1	Personaleomkostninger	-312.697	-307
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-117.807	-150
2	Nedskrivning af omsætningsaktiver	-346.678	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-372.555</b>	<b>-26</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-9.941	-189
3	Finansielle indtægter	16	327
4	Finansielle omkostninger	-231.831	-196
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-614.310</b>	<b>-84</b>
	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-614.310</b>	<b>-84</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	2.075.342	118
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-88
	Overført resultat	-2.689.652	-114
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-614.310</b>	<b>-84</b>

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	4.215.619	5.506
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	137.800	260
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.353.419</b>	<b>5.765</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.855.384	1.865
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.855.384</b>	<b>1.865</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.208.803</b>	<b>7.630</b>
	Varebeholdning	1.783.473	0
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>1.783.473</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	300
	Tilgodehavende skat	2.000	2
	Andre tilgodehavender	137.255	0
	Periodeafgrænsningsposter	66.667	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>205.922</b>	<b>302</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>13.821</b>	<b>102</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.003.216</b>	<b>404</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.212.019</b>	<b>8.035</b>



Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
	Overført resultat	22.390	2.712
	Foreslået udbytte	2.075.342	118
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.177.732</b>	<b>2.910</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.511.388	1.576
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.511.388</b>	<b>1.576</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	72.000	82
	Kreditinstitutter	618.842	1.084
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.169	1.150
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.123.746	0
	Anden gæld	185.308	143
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.459.832	1.090
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.522.898</b>	<b>3.549</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.034.287</b>	<b>5.125</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.212.019</b>	<b>8.035</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Kontraktlige forpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	80	2.712	118	2.910
Udbetalt udbytte	0	0	-118	-118
Årets resultat	0	-2.690	2.075	-614
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>22</b>	<b>2.075</b>	<b>2.178</b>

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Løn og gager	300.000 298
	Andre omkostninger til social sikring	6.933 8
	Øvrige personaleomkostninger	5.764 0
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>312.697 307</b>
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2</b>	<b>Nedskrivning af omsætningsaktiver</b>	
	Nedskrivning varelager	346.678 0
	<b>Nedskrivning af omsætningsaktiver i alt</b>	<b>346.678 0</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	
	Andre finansielle indtægter	16 327
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>16 327</b>
<b>4</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renter tilknyttede virksomheder	25.307 12
	Andre finansielle omkostninger	206.524 184
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>231.831 196</b>
<b>5</b>	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	
	Kostpris 1. januar	2.000.000 2.000
	Kostpris 31. december	2.000.000 2.000
	Værdireguleringer 1. januar	-134.675 54
	Årets resultatandel	-9.941 -189
	Værdireguleringer 31. december	-144.616 -135
	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>1.855.384 1.865</b>
	Navn	Hjemsted
	JP.Designhuset ApS	Esbjerg
		Ejerandel
		100%

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.199.000	1.250
<b>7 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.		
<b>8 Kontraktlige forpligtelser</b>		
Selskabet har indgået en leasingaftale med en restløbetid på 30 måneder, hvor den samlede restforpligtelse udgør TDKK 285.		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, oprindeligt TDKK 1.777, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 2.406.		
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 2023 udgør TDKK 566.		

## 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".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

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

### Leasingkontrakter

Leasingydelser på kontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af grunde og bygninger, som er erhvervet med henblik på salg.

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien

## Anvendt regnskabspraksis

---

reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehaver.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.



# PENNEO

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

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

## John Pedersen

Direktør

Serienummer: ce4e94c9-e8d8-4541-84c7-4c2cf17066a2

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-07-08 11:01:32 UTC



## Torben Merrild Hansen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Esbjerg

Serienummer: fc607413-d08b-4dfd-8d7d-fbfa438731c7

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-07-08 11:03:20 UTC



## John Pedersen

Dirigent

Serienummer: ce4e94c9-e8d8-4541-84c7-4c2cf17066a2

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-07-08 11:05:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: NA3YQ-ZEJAW-JEXN3-OCBZC-WDYJH-JPJZ

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**