



Din Revisor

CE Ejendomme ApS

Granlyet 2

3540 Lyngø

CVR nr.: 37444111

Årsrapport

Fremlagt og godkendt af
generalforsamlingen med dirigent Carsten
Eun Elkjær d. 26. marts 2024

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022/2023 for CE Ejendomme ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Allerød, den 26. marts 2024

I direktionen:

Carsten Eun Elkjær

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i CE Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 Deres 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, De 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.

Frederiksberg, den 26. marts 2024

Din Revisor Frederiksberg P/S Godkendte revisorer

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen
registreret revisor
mne34513

Selskabsoplysninger

Selskabet	CE Ejendomme ApS Granlyet 2 3540 Lyngø	
	CVR nr.	37444111
	Stiftet:	11. februar 2016
	Hjemsted:	Allerød
	Regnskabsår:	1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	Carsten Eun Elkjær	

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhedskøb, salg og drift af ejendomme og dermed beslægtet aktivitet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	1	278.922	195.891
Afskrivninger	3	-89.075	-31.567
Driftsresultat		189.847	164.324
Finansielle indtægter	4	13.097	12.840
Finansielle omkostninger	5	-75.890	-77.722
Ordinært resultat før skat		127.054	99.442
Skat af årets resultat	6	-28.015	-20.756
Årets resultat		99.039	78.686
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		99.039	78.686
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		99.039	78.686

Balance 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Grunde og bygninger		3.844.399	3.920.949
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		46.782	59.307
Materielle anlægsaktiver	7	3.891.181	3.980.256
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	8	667.947	654.850
Finansielle anlægsaktiver		667.947	654.850
Anlægsaktiver		4.559.128	4.635.106
Tilgodehavender fra salg		2.500	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		126.479	0
Andre tilgodehavender		76	126.678
Periodeafgrænsningsposter		0	5.428
Tilgodehavender		129.055	132.106
Likvide beholdninger		7.525	212.445
Omsætningsaktiver		136.580	344.551
Aktiver i alt		4.695.708	4.979.657

Balance 30. september

Passiver

	Note	2023	2022
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		733.031	633.992
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	9	783.031	683.992
Hensættelse til udskudt skat	10	14.138	16.928
Hensatte forpligtelser		14.138	16.928
Gæld til kreditinstitutter	11	837.750	0
Skyldig selskabsskat	12	30.805	19.210
Anden langfristet gæld	13	1.923.908	2.308.002
Langfristede gældsforpligtelser		2.792.463	2.327.212
Kortfristet del af langfristet gæld	13	477.094	384.094
Gæld til tilknyttede virksomheder		278.812	1.500.025
Skyldig selskabsskat	15	19.210	7.494
Anden gæld		330.960	59.912
Kortfristede gældsforpligtelser		1.106.076	1.951.525
Gældsforpligtelser		3.898.539	4.278.737
Passiver i alt		4.695.708	4.979.657
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Bruttofortjeneste		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
2 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Afskrivninger		
Bygninger og grunde	76.550	23.250
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>12.525</u>	<u>8.317</u>
	<u>89.075</u>	<u>31.567</u>
4 Finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	<u>13.097</u>	<u>12.840</u>
	<u>13.097</u>	<u>12.840</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	15.593	9.053
Øvrige finansielle omkostninger	<u>60.297</u>	<u>68.669</u>
	<u>75.890</u>	<u>77.722</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	30.805	19.210
Årets regulering af udskudt skat	<u>-2.790</u>	<u>1.546</u>
	<u>28.015</u>	<u>20.756</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Kostpris primo	3.987.781	1.131.080
Årets tilgang	0	2.856.701
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>3.987.781</u>	<u>3.987.781</u>
Afskrivninger primo	66.832	43.582
Årets afskrivninger	<u>76.550</u>	<u>23.250</u>
Afskrivninger ultimo	<u>143.382</u>	<u>66.832</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.844.399</u>	<u>3.920.949</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	67.624	0
Årets tilgang	0	67.624
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>67.624</u>	<u>67.624</u>
Afskrivninger primo	8.317	0
Årets afskrivninger	<u>12.525</u>	<u>8.317</u>
Afskrivninger ultimo	<u>20.842</u>	<u>8.317</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>46.782</u>	<u>59.307</u>

8 Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

Der er givet tilbagetrædelseserklæring i 12 måneder fra 1. oktober 2023 til 30. september 2024 for selskabets tilgodehavender hos Elkjærgruppen Farum ApS.

Noter

	2023	2022
9 Egenkapital		
Anpartskapital primo	50.000	50.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Anpartskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat primo	633.992	555.306
Forslag til årets resultatfordeling	99.039	78.686
Overført resultat ultimo	733.031	633.992
Henlagt til udbytte primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Henlagt til udbytte ultimo	0	0
Egenkapital ultimo	783.031	683.992
Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
A-anparter, 1.000 stk. a nom. 50 kr.	50.000	50.000
	50.000	50.000
Anpartskapitalen har været uændret siden stiftelsen.		
10 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	16.928	15.382
Regulering af udskudt skat i året	-2.790	1.546
	14.138	16.928
11 Langfristede gældsforpligtelser pengeinstitutter		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	465.750	0
Afdrag der forfalder om 1-4 år	372.000	0
Langfristet del	837.750	0
Afdrag der forfalder inden for 1 år	93.000	0
	930.750	0

Noter

	2023	2022
12 Skyldig selskabsskat, langfristet		
Selskabsskat primo	19.210	7.494
Årets beregnede skat	30.805	19.210
Overført til skyldig selskabsskat, kortfristet	-19.210	-7.494
	<u>30.805</u>	<u>19.210</u>
13 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	572.800	956.894
Afdrag der forfalder om 1-4 år	1.351.108	1.351.108
Langfristet del	1.923.908	2.308.002
Afdrag der forfalder inden for 1 år	384.094	384.094
	<u>2.308.002</u>	<u>2.692.097</u>
14 Gæld til tilknyttede virksomheder		
Der er modtaget støtteerklæring fra Carsten Elkjær Holding ApS for at sikre selskabets fortsatte drift.		
15 Skyldig selskabsskat, kortfristet		
Selskabsskat primo	7.494	31.430
Overført fra skyldig selskabsskat, langfristet	19.210	7.494
Betalt i året	-7.494	-31.430
	<u>19.210</u>	<u>7.494</u>

16 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Carsten Elkjær Holding ApS samt Elkjærgruppen Farum ApS, Ejendommen Granlyet 2 ApS, Elkjærgruppen Lyngø ApS og Elkjærs Autolakering ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Der er t.kr. 252 i samlede eventualforpligtelser.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for langfristet gæld tkr. 2.308.002 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør tkr. 3.844.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Koncernregnskab

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse jf. årsregnskabslovens §110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration m.v.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og søstreselskaberne. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet og søstreselskaberne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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 vurdering af aktivernes forventede brugstider samt hensyntagen til scrapværdi:

	Levetid	Scrapværdi
Bygninger	50 år	43%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-14%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender:

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Carsten Elkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Eun Elkjær

Direktør

ID: 465ec707-b4c7-4065-a321-115b95436a66

Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 21:28:50

Underskrevet med MitID



Carsten Elkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Eun Elkjær

Dirigent

ID: 465ec707-b4c7-4065-a321-115b95436a66

Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 21:28:50

Underskrevet med MitID



Kaspar Kristoffersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kaspar Ian Kristoffersen

Revisor

ID: 33905260-a4bd-4bfa-9b65-0df4c6e0db1e

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 05:06:12

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 7814f4MXUpz251666744

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.