



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

CEP GROUP APS

VESTER ISEN VEJ 14, 7430 IKAST

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. december 2023**

Claus Keld Hansen

CVR-NR. 38 49 48 99

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CEP Group ApS Vester Isen Vej 14 7430 Ikast
	CVR-nr.: 38 49 48 99 Stiftet: 16. marts 2017 Kommune: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Claus Keld Hansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for CEP Group ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 19. december 2023

Direktion:

Claus Keld Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i CEP Group ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CEP Group ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

København, den 19. december 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34294

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		865.036	647.789
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.500	57.500
DRIFTSRESULTAT		861.536	705.289
Andre finansielle omkostninger.....	1	-251.381	-178.121
RESULTAT FØR SKAT		610.155	527.168
Skat af årets resultat.....	2	-73.151	-115.866
ÅRETS RESULTAT		537.004	411.302
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		537.004	411.302
I ALT		537.004	411.302

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		20.191.500	20.195.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	20.191.500	20.195.000
ANLÆGSAKTIVER.....		20.191.500	20.195.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		9.905	20.000
Periodeafgrænsningsposter.....		22.546	19.437
Tilgodehavender.....		32.451	39.437
Likvide beholdninger.....		129.570	289.027
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		162.021	328.464
AKTIVER.....		20.353.521	20.523.464
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		6.482.288	5.945.284
EGENKAPITAL.....		6.532.288	5.995.284
Hensættelse til udskudt skat.....		1.525.142	1.530.681
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.525.142	1.530.681
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.195.660	8.774.802
Depositum.....		112.263	106.955
Selskabsskat.....		78.690	48.907
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	8.386.613	8.930.664
Gæld til realkreditinstitutter.....		625.000	619.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		41.257	29.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.018.851	3.259.601
Gæld til associerede virksomheder.....		99.068	0
Selskabsskat.....		48.907	47.291
Anden gæld.....		76.395	101.443
Periodeafgrænsningsposter.....		0	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.909.478	4.066.835
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.296.091	12.997.499
PASSIVER.....		20.353.521	20.523.464
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	50.000	5.945.284	5.995.284
Forslag til resultatdisponering.....		537.004	537.004
Egenkapital 30. juni 2023.....	50.000	6.482.288	6.532.288

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	84.429	94.189	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	166.952	83.932	
	251.381	178.121	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	78.690	48.907	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-61.760	0	
Regulering af udskudt skat.....	56.221	66.959	
	73.151	115.866	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejen omme	3
Kostpris 1. juli 2022.....	15.101.776	
Kostpris 30. juni 2023.....	15.101.776	
Opskrivninger 1. juli 2022.....	5.093.224	
Årets opskrivninger	-3.500	
Opskrivninger 30. juni 2023.....	5.089.724	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....	20.191.500	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. juni 2023.....	20.191.500
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-3.500

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Investeringsejendommene består af to ejendomme, der er centralt beliggende i en større midtjysk handelsby.

For den ene ejendom, som består af 5 erhvervslejemål og 1 beboelseslejemål udgør det gennemsnitlige driftsafkast 836 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 4,5 %.

For den anden ejendom, som består af 1 beboelseslejemål, udgør det gennemsnitlige driftsafkast 81 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5,00 %.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, beliggenhed mv.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på samtlige lejemål.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.820.660	625.000	6.425.000	9.393.802	
Depositum.....	112.263	0	112.263	106.955	
Selskabsskat.....	127.597	48.907	0	48.907	
	9.060.520	673.907	6.537.263	9.549.664	
 Eventualposter mv.					 5
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AWTC ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen fra perioden 01.07.2022 - 06.07.2022.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AWT Capital II ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen fra perioden 07.07.2022 - 30.06.2023					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.820 tkr., er der givet pant investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 20.192 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.000 tkr., der giver pant i én investeringsejendom. Ejerpantebrev på 1.000 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.					
 Medarbejderforhold					 7
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CEP Group ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.