

## **Ceax II ApS**

Rydagervej 10  
2620 Albertslund

CVR-nr. 42904309

## **Årsrapport 2023**

1. januar 2023 - 31. december 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 3. juli 2024

---

Michael Granstrøm  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Resultatdisponering	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

# Selskabsoplysninger

## Selskab

Ceax II ApS  
Rydagervej 10  
2620 Albertslund

CVR-nr.: 42904309

## Direktion

Michael Granstrøm

## Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, besidde og udleje ejendomme samt anden beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -102.602 mod DKK -123.617 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 113.781.

Selskabets investeringsejendom er optaget i regnskabet til en samlet værdi på 3,9 mio DKK, baseret på en afkastprocent på 6,75%.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ceax II 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. 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 3. juli 2024

## I direktionen

---

Michael Granstrøm  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til anpartshaveren i Ceax II ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ceax II ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Søborg, den 3. juli 2024

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

---

Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

mne23408

# Anvendt regnskabspraksis

## Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.



# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ændring i lagre af færdigvarer og handelsvarer samt varer under fremstilling", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

## Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes produktionskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning reduceret med forudbetalinger, og med tillæg af igangværende arbejder målt til salgsværdi. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

## Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

## Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

## Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

## Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter og amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

## Aktiver

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

## Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

### Tilgodehavender

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

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Passiver

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med CAHM ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatlovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>366.029</b>	<b>-10.104</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-300.500	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-24.000	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>41.529</b>	<b>-10.104</b>
Finansielle indtægter	2	568	0
Finansielle omkostninger	3	-173.606	-148.190
<b>Resultat før skat</b>		<b>-131.509</b>	<b>-158.294</b>
Skat af årets resultat	4	28.907	34.677
<b>Årets resultat</b>		<b>-102.602</b>	<b>-123.617</b>

## Resultatdisponering

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	-102.602	-123.617
<b>Årets resultat</b>	<b>-102.602</b>	<b>-123.617</b>

# Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	6	3.900.000	4.200.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		96.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5, 8	<b><u>3.996.000</u></b>	<b><u>4.200.500</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>3.996.000</u></b>	<b><u>4.200.500</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		135.995	41.610
Andre tilgodehavender		17.623	50.574
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	4	0	34.677
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>216.529</u></b>	<b><u>126.861</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>224.207</u></b>	<b><u>99.976</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>440.736</u></b>	<b><u>226.837</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>4.436.736</u></u></b>	<b><u><u>4.427.337</u></u></b>

# Passiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		73.781	-123.617
<b>Egenkapital</b>		<b><u>113.781</u></b>	<b><u>-83.617</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.103.241	2.216.264
Gæld til kreditinstitutter		719.540	772.902
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>2.822.781</u></b>	<b><u>2.989.166</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		113.023	111.451
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	22.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.444	40.300
Deposita		18.000	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.332.703	1.329.537
Skyldigt sambeskatningsbidrag	4	34.004	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.500.174</u></b>	<b><u>1.521.788</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.322.955</u></b>	<b><u>4.510.954</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.436.736</u></b>	<b><u>4.427.337</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 14. december 2021	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponeringen		-123.617	-123.617
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>-123.617</b>	<b>-83.617</b>
Koncerntilskud		300.000	300.000
Overført via resultatdisponeringen		-102.602	-102.602
<b>Egenkapital pr. 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>73.781</b>	<b>113.781</b>



## Noter

### 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2023	2022
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	24.000	0
<b>I alt</b>	<b>24.000</b>	<b>0</b>

### 2. Finansielle indtægter

	2023	2022
	DKK	DKK
Andre finansielle indtægter	568	0
<b>I alt</b>	<b>568</b>	<b>0</b>

### 3. Finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	64.412	49.746
Øvrige finansielle omkostninger	109.194	98.444
<b>I alt</b>	<b>173.606</b>	<b>148.190</b>

### 4. Skat af årets resultat

	Sambe- skatnings- bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2023	34.677	0		
Betalt vedrørende tidligere år	-34.677			
Skat af årets resultat	34.004	-62.911	-28.907	-34.677
<b>Skyldig pr. 31. december 2023</b>	<b>34.004</b>	<b>-62.911</b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b>-28.907</b>	<b>-34.677</b>

#### Som er indregnet således i balancen:

Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	0	-62.911
Kortfristede gældsforpligtelser	34.004	
<b>I alt</b>	<b>34.004</b>	<b>-62.911</b>

## Noter, fortsat

### 5. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsej- domme	Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar	I alt	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2023	4.200.500	0	4.200.500	0
Tilgang i året	0	120.000	120.000	4.200.500
<b>Kostpris pr. 31. december 2023</b>	<b>4.200.500</b>	<b>120.000</b>	<b>4.320.500</b>	<b>4.200.500</b>
Årets afskrivninger		-24.000	-24.000	0
Årets nedskrivninger	-300.500	0	-300.500	0
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2023</b>	<b>-300.500</b>	<b>-24.000</b>	<b>-324.500</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023</b>	<b>3.900.000</b>	<b>96.000</b>	<b>3.996.000</b>	<b>4.200.500</b>

### 6. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 6,75%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Selskabets ejendom har en centralt beliggenhed i Hvalsø. Der er tale om en investeringsejendom, som omfatter 382 m<sup>2</sup> erhvervsareal og 175 m<sup>2</sup> boligareal bestående af 2 lejemål. Alle 3 lejemål er udlejet pr. 31.12.23

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med nedenstående beløb.

#### Erhvervs ejendom med blandet retail- og beboelse:

Afkastkrav	I procent	7%	6,75%	6,5%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	100.000	0	-200.000
Dagsværdi pr. 31-12-2023	DKK	3.800.000	3.900.000	4.100.000

## Noter, fortsat

### 7. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.216.264	2.327.715
Gæld til kreditinstitutter	719.540	772.902
<b>I alt</b>	<b><u>2.935.804</u></b>	<b><u>3.100.617</u></b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	113.023	111.451
<b>I alt</b>	<b><u>113.023</u></b>	<b><u>111.451</u></b>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.720.391	1.839.926
<b>I alt</b>	<b><u>1.720.391</u></b>	<b><u>1.839.926</u></b>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2023</u>	
	<u>Nominal værdi af sikker-</u> <u>hedsstillelsen/gæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u> <u>af aktiver stillet til</u> <u>sikkerhed</u>
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	1.756.000	3.900.000
Realkreditbrev i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.	2.520.000	3.900.000

### 9. Eventualforpligtelser

Ceax II ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# 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.”

## Michael Granstrøm

Direktør

Serienummer: 0d9cb47d-1d45-442c-a777-dd926154b8b0

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-07-05 10:53:49 UTC



## Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 3572a006-2551-44b2-8ee5-a06c99bd10b6

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-07-05 10:55:19 UTC



## Michael Granstrøm

Dirigent

Serienummer: 0d9cb47d-1d45-442c-a777-dd926154b8b0

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-07-05 10:59:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: P5C7H-ECY3W-MEEGG-2YZ15-AXE5I-N3POY

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**