
C.E. Jensen's Fond

Meldahlsgade 5, 1613 København V

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 71 50 91 17

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på fondens
bestyrelsesmøde
den 15/5 2024

Judy Jakobsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Generelle oplysninger om fonden	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	19
Noter til årsregnskabet	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for C.E. Jensen's Fond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af fondens og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

København, den 15. maj 2024

Bestyrelse

Judy Jakobsen
formand

Lars Pærregaard

Jane Soli Preuthun

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i C.E. Jensen's Fond og fondsmyndigheden

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for C.E. Jensen's Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som fonden samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 koncernens og fondens interne kontrol.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 koncernens og fondens 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 regnskabet 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 koncernen og fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Hellerup, den 15. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Olsson
statsautoriseret revisor
mne19908

Nikolaj Bo Pedersen
statsautoriseret revisor
mne47264

Generelle oplysninger om fonden

Fonden	C.E. Jensen's Fond Meldahls­gade 5 1613 Kø­ben­havn V Telefon: 33338282 CVR-nr: 71 50 91 17 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Kø­ben­havn
Bestyrelse	Judy Jakobsen, formand Lars Pærregaard Jane Soli Preuthun
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Pengeinstitut	Danske Bank Nykredit Bank

Koncernoversigt

Selskab	Hjemsted	Ejerandel
C.E. Jensen's Fond	København	
CEJ Ejendomsadministration A/S	København	100
CEJ Aarhus A/S	Århus	100

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	202.776	148.690	120.689	106.389	102.443
Bruttofortjeneste	167.431	103.474	146.613	76.341	81.980
Resultat af primær drift	16.580	-8.744	58.136	-4.412	4.444
Resultat af finansielle poster	13.623	4.610	2.452	3.941	3.536
Årets resultat	26.884	-927	62.645	6.982	12.252
Balance					
Balancesum	477.936	448.920	452.683	392.816	382.669
Investeringer i materielle anlægsaktiver	6.700	10.708	9.975	5.650	20.302
Egenkapital	419.107	396.569	400.894	341.714	336.883
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	35.040	6.573	1.204	23.448	4.392
- investeringsaktivitet	-25.269	-12.713	-17.352	-15.288	-14.735
- finansieringsaktivitet	-3.997	-3.310	-3.369	-4.158	-6.312
Årets forskydning i likvider	5.774	-9.450	-19.517	4.002	-16.655
Antal medarbejdere	233	176	143	131	129
Nøgletal					
Bruttomargin	82,6%	69,6%	121,5%	71,8%	80,0%
Overskudsgrad	8,2%	-5,9%	48,2%	-4,1%	4,3%
Afkastningsgrad	3,5%	-1,9%	12,8%	-1,1%	1,2%
Soliditetsgrad	87,7%	88,3%	88,6%	87,0%	88,0%
Egenkapitalforrentning	6,6%	-0,2%	16,9%	2,1%	3,7%

Ved ændring af regnskabspraksis er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal tilbage til 2019. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Fondens formål

Erhvervsmæssige formål

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsinvestering, formuepleje samt ejendomsadministration gennem tilknyttede virksomheder.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 26.883.900, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 419.106.641.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat anses som tilfredsstillende og er i overensstemmelse med forventninger fra sidste år, når der ses bort fra værdireguleringer af ejendomme og kapitalandele.

Uddelinger

Der er i årets løb foretaget udmøntet uddelinger for samlet DKK 4.346.000 (2022: DKK 3.399.000), der efter fondens formål er fordelt således på hovedkategorier:

	2023	2022
	DKK	DKK
Personer med særlig tilknytning	1.424.000	729.000
Tidligere medarbejder	1.012.000	1.720.000
Almennyttige formål	1.910.000	950.000
Samlet kontante uddelinger i året.	4.346.000	3.399.000

Redegørelse for god fondsledelse

Bestyrelsen for C.E. Jensen's Fond har forholdt sig til Komitéen for god Fondsledelses anbefalinger om god fondsledelse.

C.E. Jensen's Fond tilslutter sig anbefalingerne ud fra et ønske om at udøve god fondsledelse gennem principper, som sikrer størst mulig åbenhed og transparens og imødekommer derfor alle de anbefalinger, der er relevante for fonden og forklarer, hvorfor enkelte anbefalinger ikke følges.

Den lovpligtige redegørelse er tilgængelig på fondens hjemmeside jf. <http://cej.dk/fonden/>

Ledelsesberetning

Oplysninger om bestyrelsens medlemmer

	Judy Jakobsen	Lars Pærregaard	Jane Soli Preuthun
Stilling	Juridisk konsulent	Advokat, administrerende direktør	Investeringschef LB Forsikring A/S
Alder	69	48	64
Køn	Kvinde	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen den	2. juli 1993	1. december 2015	11. juli 2019
Genvalg har fundet sted	Nej	Nej	Nej
Udløb af valgperiode	Det år bestyrelsesmedlemmet fylder 75	Det år bestyrelsesmedlemmet fylder 75	Det år bestyrelsesmedlemmet fylder 75
Medlemmets særlige kompetencer	Fondsret, Selskabsret	Ejendomsinvesteringer fondsret, selskabsret	Investeringer
Øvrige ledelseshverv	Bestyrelsesformand i NGAC Holding ApS, Vinhandler V. Bach Hansen og hustrus lånefond, C. C. Klestrup og hustru Henriette Klestrups Mindelegat, Poeten Poul Sørensen og hustru fru Susanne Sørensens Legat, Tage Larsen Elm og hustru Else Elm Familiefond, Partrederiet LIVA II og LIVA Fonden af 1997. Bestyrelsesmedlem i CEJ Ejendomsadministration A/S, CEJAarhus A/S og A/S Matr.nr. 363 Vestervold kvarter.	Bestyrelsesmedlem i Frederik og Emma Kragh's Mindelegat, Direktør K. Steinmann's Fond samt administrerede direktør i Kereby ApS, Medlem af bestyrelse/ direktion i Kereby Asset Management ApS, DK Resi Holdco I ApS samt 40 datterselskaber hertil, DK Resi Holdco II ApS samt 31 datterselskaber hertil, DK Resi Holdco II B ApS samt 15 datterselskaber hertil, DK Resi Holdco IV 2019 ApS samt 2 datterselskaber hertil, DK Resi Holdco V 2019 ApS samt 13 datterselskaber hertil og DK Resi Holdco C-L 2019 ApS samt et datterselskab hertil.	Bestyrelsesmedlem i Jyske Invest Fund Management Næstformand i Jyske Invest, JI International, Jyske Portefølje, samt kapitalforeningerne Jyske Portefølje og Jyske Invest International. Bestyrelsesmedlem i LB Forsikrings skovselskaber; Danamiskas, Danamezs og Taanimets.
Udpeget af myndigheder / tilsyn	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Ja	Ja

Bestyrelsesformanden har i 2023 modtaget 250.000 kr. i vederlag og øvrige bestyrelsesmedlemmer har modtaget 125.000 kr. i vederlag.

Redegørelse for uddelingspolitik

Det er fondens uddelingspolitik, at uddele legatpotioner til personer, der står landsretssagfører C.E. Jensen særligt nær, samt personer, der er eller har været ansat i Advokatfirmaet C.E. Jensen, og endvidere til institutioner, foreninger og selskaber eller stiftelser fortrinsvis med almennyttige formål.

Ledelsesberetning

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Generel usikkerhed på finansmarkederne kan påvirke Fondens resultat. Fondens egne risici knytter sig overvejende til udviklingen på aktie- og obligationsmarkedet. Ændringer i kurser og afkast kan påvirke Fondens driftsresultat.

Hovedparten af Fondens uddelinger går til private personer samt institutioner og foreninger, som overvejende udbetales efter godkendt afrapportering. Fonden har erfaringsbaseret ikke konstateret besvigelser hos bevillingsmodtagere.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Det erhvervsmæssige resultat for 2024 forventes at ligge på niveau med 2023. Investerings ejendommene forventes at fastholde sine værdier

Hensigten er at øge uddelingsaktiviteten i 2024.

Eksternt miljø

Fonden lægger vægt på at arbejde miljørigtigt og klimaneutralt, hvor det er muligt. Miljøpåvirkningen gennem Fondens investeringer betragtes som overvejende positive.

Usikkerhed ved indregning og måling

Fondens ejendomme er værdiansat til dagsværdi og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Hver ejendom værdiansættes for sig med udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår. Dagsværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme fra ejendommens drift ved brug af Discounted Cash Flow model for en budgetperiode på 10 år, hvilken model Fonden ligeledes anvendte i 2022. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder blandt andet afkastprocent og udlejningsprocent.

Ledelsen har vurderet, at afkastprocent sammenholdt til markedstrendsrapporteringer er bedste skøn for værdiansættelsen af Fondens ejendomme. Dette er uændret i forhold til tidligere år.

Der henvises endvidere til beskrivelsen af forudsætningerne ved opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene og investeringsfonde i henholdsvis note 6. 9 og 10.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderfond	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Nettoomsætning		202.776.150	148.690.146	12.221.618	11.079.902
Værdiregulering af investeringsaktiver		-119.527	-17.049.904	-119.527	-17.049.904
Andre driftsindtægter		533.517	683.552	305.276	415.762
Direkte omkostninger		-6.085.386	-5.453.324	-5.225.900	-6.648.732
Andre eksterne omkostninger		-29.673.769	-23.396.326	-825.203	-943.620
Bruttofortjeneste		167.430.985	103.474.144	6.356.264	-13.146.592
Personaleomkostninger	1	-145.884.221	-109.024.304	-863.797	-880.853
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-4.966.591	-3.193.666	-23.125	0
Resultat før finansielle poster		16.580.173	-8.743.826	5.469.342	-14.027.445
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	8.789.338	3.953.872
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.626.029	10.499.266	1.626.029	10.499.266
Finansielle indtægter	2	12.021.523	7.506.721	11.839.675	7.502.400
Finansielle omkostninger		-24.773	-13.395.879	-2	-13.191.267
Resultat før skat		30.202.952	-4.133.718	27.724.382	-5.263.174
Skat af årets resultat	3	-3.319.052	3.207.155	-840.482	4.336.611
Årets resultat	4	26.883.900	-926.563	26.883.900	-926.563

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderfond	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Erhvervede licenser		9.740.051	8.013.823	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	5	9.740.051	8.013.823	0	0
Investeringsejendomme	6	226.000.000	225.600.000	226.000.000	225.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	7.256.110	6.234.165	92.499	115.624
Indretning af lejede lokaler	7	4.383.108	2.422.646	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	2.009.544	835.639	2.009.544	835.639
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	7	13.750	0	13.750	0
Materielle anlægsaktiver		239.662.512	235.092.450	228.115.793	226.551.263
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	40.025.879	31.236.541
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	16.712.437	16.110.604	16.712.437	16.110.604
Andre værdipapirer og kapitalandele	10	154.062.280	136.061.072	154.062.280	136.061.072
Deposita	10	0	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver		170.774.717	152.171.676	210.800.596	183.408.217
Anlægsaktiver		420.177.280	395.277.949	438.916.389	409.959.480
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.587.620	8.076.961	63.165	56.276
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	545.273
Andre tilgodehavender		5.227.828	9.355.362	1.404.419	992.028
Selskabsskat		3.569.497	2.587.216	1.268.941	1.502.537
Periodeafgrænsningsposter	11	4.334.105	4.356.996	167.641	95.177
Tilgodehavender		22.719.050	24.376.535	2.904.166	3.191.291

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderfond	
		2023	2022	2023	2022
Likvide beholdninger		<u>35.039.286</u>	<u>29.265.742</u>	<u>15.431.674</u>	<u>20.498.496</u>
Omsætningsaktiver		<u>57.758.336</u>	<u>53.642.277</u>	<u>18.335.840</u>	<u>23.689.787</u>
Aktiver		<u>477.935.616</u>	<u>448.920.226</u>	<u>457.252.229</u>	<u>433.649.267</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderfond	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Grundkapital		55.908.091	55.908.091	55.908.091	55.908.091
Reserve for opskrivninger		101.596.896	101.716.423	101.596.896	101.716.423
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		13.799.340	13.197.507	13.799.340	13.197.507
Øvrige lovpligtige reserver		0	0	34.025.879	25.236.541
Uddelingsrammen		10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Overført resultat		237.802.314	215.746.720	203.776.435	190.510.179
Egenkapital		419.106.641	396.568.741	419.106.641	396.568.741
Hensættelse til udskudt skat	12	31.902.359	30.127.117	29.201.437	28.360.955
Hensatte forpligtelser		31.902.359	30.127.117	29.201.437	28.360.955
Deposita		2.575.224	2.430.189	2.575.224	2.430.189
Anden gæld		211.504	211.504	211.504	211.504
Periodeafgrænsningsposter		2.081.764	1.997.111	2.081.764	1.997.111
Langfristede gældsforpligtelser	13	4.868.492	4.638.804	4.868.492	4.638.804
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.176.440	5.557.406	1.235.000	1.086.909
Selskabsskat		1.238.983	0	0	0
Deposita	13	63.738	63.738	0	0
Anden gæld	13	16.067.957	10.551.326	1.329.653	1.580.764
Periodeafgrænsningsposter	13, 14	1.511.006	1.413.094	1.511.006	1.413.094
Kortfristede gældsforpligtelser		22.058.124	17.585.564	4.075.659	4.080.767
Gældsforpligtelser		26.926.616	22.224.368	8.944.151	8.719.571
Passiver		477.935.616	448.920.226	457.252.229	433.649.267
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Nærtstående parter	18				
Begivenheder efter balancedagen	19				
Anvendt regnskabspraksis	20				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Grund- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Uddelings- rammen	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2023	55.908.091	101.716.423	13.197.507	10.000.000	215.746.720	396.568.741
Udmøntede uddelinger	0	0	0	-4.346.000	0	-4.346.000
Årets opskrivning	0	-119.527	0	0	0	-119.527
Årets resultat	0	0	601.833	4.346.000	22.055.594	27.003.427
Egenkapital 31. december 2023	55.908.091	101.596.896	13.799.340	10.000.000	237.802.314	419.106.641

Reserve for opskrivning udgøres af reserve for investeringsejendomme.
Overført resultat udgøres af dispositionsfond II.

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Grund- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis- metode	Uddelings- rammen	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2022	55.908.091	119.488.127	12.384.732	10.000.000	203.113.354	400.894.304
Udmøntede uddelinger	0	0	0	-3.399.000	0	-3.399.000
Årets af- og nedskrivning	0	-17.771.704	0	0	0	-17.771.704
Årets resultat	0	0	812.775	3.399.000	12.633.366	16.845.141
Egenkapital 31. december 2022	55.908.091	101.716.423	13.197.507	10.000.000	215.746.720	396.568.741

Egenkapitalopgørelse

Moderfond

	Grund- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Øvrige lov- pligtige reserver	Uddelings- rammen	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2023	55.908.091	101.716.423	13.197.507	25.236.541	10.000.000	190.510.179	396.568.741
Udmøntede uddelinger	0	0	0	0	-4.346.000	0	-4.346.000
Årets opskrivning	0	-119.527	0	0	0	0	-119.527
Årets resultat	0	0	601.833	8.789.338	4.346.000	13.266.256	27.003.427
Egenkapital 31. december 2023	55.908.091	101.596.896	13.799.340	34.025.879	10.000.000	203.776.435	419.106.641

Reserve for opskrivning udgøres af reserve for investeringsejendomme.
Øvrige lovpligtige reserver udgøres ikke uddelt overskud i tilknyttede virksomhed.
Overført resultat udgøres af dispositionsfond II.

Egenkapitalopgørelse

Moderfond

	Grund- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Øvrige lov- pligtige reserver	Uddelings- rammen	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2022	55.908.091	119.488.127	12.384.732	21.282.669	10.000.000	181.830.685	400.894.304
Udmøntede uddelinger	0	0	0	0	-3.399.000	0	-3.399.000
Årets af- og nedskrivning	0	-17.771.704	0	0	0	0	-17.771.704
Årets resultat	0	0	812.775	3.953.872	3.399.000	8.679.494	16.845.141
Egenkapital 31. december 2022	55.908.091	101.716.423	13.197.507	25.236.541	10.000.000	190.510.179	396.568.741

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		DKK	DKK
Årets resultat		26.883.900	-926.563
Regulering	15	-5.217.609	12.461.146
Ændring i driftskapital	16	5.873.343	-5.511.106
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		27.539.634	6.023.477
Renteindbetalinger og lignende		8.811.842	2.862.229
Renteudbetalinger og lignende		-24.773	-259.100
Pengestrømme fra ordinær drift		36.326.703	8.626.606
Betalt selskabsskat		-1.287.108	-2.053.526
Pengestrømme fra driftsaktivitet		35.039.595	6.573.080
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-3.870.142	0
Køb af materielle anlægsaktiver		-7.631.793	-10.708.372
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-17.977.012	-22.970.404
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		0	15.759.968
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		1.000.000	800.000
Modtagne udbytte Porteføljevirksomheder		3.209.681	4.406.032
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-25.269.266	-12.712.776
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		229.688	88.728
Egenkapitalposter i øvrigt		119.527	0
Uddelinger		-4.346.000	-3.399.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-3.996.785	-3.310.272
Ændring i likvider		5.773.544	-9.449.968
Likvider 1. januar		29.265.742	38.715.710
Likvider 31. december		35.039.286	29.265.742
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		35.039.286	29.265.742
Likvider 31. december		35.039.286	29.265.742

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderfond	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	127.282.366	95.889.901	849.868	859.675
Pensioner	13.940.080	9.865.851	12.000	12.000
Andre omkostninger til social sikring	2.150.759	1.706.933	0	0
Andre personaleomkostninger	2.511.016	1.561.619	1.929	9.178
	145.884.221	109.024.304	863.797	880.853
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	1.125.000	1.125.000	625.000	625.000
	1.125.000	1.125.000	625.000	625.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	233	176	1	1

	Koncern		Moderfond	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	11.831.711	7.261.141	11.831.711	7.261.141
Andre finansielle indtægter	189.812	245.580	7.964	241.259
	12.021.523	7.506.721	11.839.675	7.502.400

	Koncern		Moderfond	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	1.547.224	777.942	0	0
Årets udskudte skat	1.775.242	-3.980.099	840.482	-4.332.910
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-3.414	-4.998	0	-3.701
	3.319.052	-3.207.155	840.482	-4.336.611

Noter til årsregnskabet

	Moderfond	
	2023	2022
	DKK	DKK
4. Resultatdisponering		
Udmøntede uddelinger	4.346.000	3.399.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	601.833	812.775
Årets henlæggelse til andre reserver	-119.527	-17.771.704
Øvrige lovpligtige reserver	8.789.338	3.953.872
Overført resultat	13.266.256	8.679.494
	26.883.900	-926.563
5. Immaterielle anlægsaktiver		
Koncern		
		Erhvervede licenser
		DKK
Kostpris 1. januar		0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		10.052.038
Tilgang i årets løb		3.870.142
Kostpris 31. december		13.922.180
Ned- og afskrivninger 1. januar		0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		2.038.215
Årets afskrivninger		2.143.914
Ned- og afskrivninger 31. december		4.182.129
Regnskabsmæssig værdi 31. december		9.740.051

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u>	<u>Moderfond</u>
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	94.765.776	94.765.776
Tilgang i årets løb	519.527	519.527
Kostpris 31. december	<u>95.285.303</u>	<u>95.285.303</u>
Værdireguleringer 1. januar	130.834.224	130.834.224
Årets værdireguleringer	-119.527	-119.527
Værdireguleringer 31. december	<u>130.714.697</u>	<u>130.714.697</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>226.000.000</u>	<u>226.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Årets samlede værdiregulering på TDKK 2.280 er ført over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for Dagsværdien for Hveensvej 14-24 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>Koncern</u>		<u>Moderfond</u>	
	2023	2022	2023	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	72.300.000	68.200.000	72.300.000	68.200.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	3.616.885	-10.231.304	3.616.885	-10.231.304
Stigning i markedsløje	2	1	2	1
Diskonteringsrente	5,7	4,38	5,7	4,38

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for Dagsværdien for Dr. Priemesvej er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger: er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern		Moderfond	
	2023	2022	2023	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	21.100.000	23.100.000	21.100.000	23.100.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-2.000.000	-3.400.000	-2.000.000	-3.400.000
Stigning i markedisleje	2	1	2	1
Diskonteringsrente	5,6	4,38	5,6	4,38

Dagsværdien for Dagsværdien for Nyvej 4-6 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger: er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern		Moderfond	
	2023	2022	2023	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	65.600.000	65.800.000	65.600.000	65.800.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-230.868	-3.418.600	-230.868	-3.418.600
Stigning i markedisleje	2	1	2	1
Diskonteringsrente	5,6	4,5	5,6	4,5

Dagsværdien for Dagsværdien for Krystalgården I er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger: er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern		Moderfond	
	2023	2022	2023	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	67.000.000	68.500.000	67.000.000	68.500.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	894.456	0	894.456	0
Stigning i markedisleje	2	1	2	1
Diskonteringsrente	5,6	5,75	5,6	5,75

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,6 % - 4,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 3,91 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	3,66	3,91	4,16
Dagsværdi	244.600.000	225.600.000	209.500.000
Ændring i dagsværdi	19.000.000	0	-16.100.000

7. Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle anlægs- aktiver under udførelse	Forudbeta- ling for mate- rielle anlægs- aktiver
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	33.746.445	12.188.658	1.647.658	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-10.052.038	0	0	0
Tilgang i årets løb	3.247.325	2.557.760	361.886	13.750
Kostpris 31. december	26.941.732	14.746.418	2.009.544	13.750
Ned- og afskrivninger 1. januar	19.498.455	9.766.014	0	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-2.038.215	0	0	0
Årets nedskrivninger	23.125	0	0	0
Årets afskrivninger	2.202.257	597.296	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	19.685.622	10.363.310	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.256.110	4.383.108	2.009.544	13.750

Noter til årsregnskabet

Moderfond

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle anlægs- aktiver under udførelse	Forudbeta- ling for mate- rielle anlægs- aktiver
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	3.294.085	9.146.417	1.647.658	0
Tilgang i årets løb	0	0	361.886	13.750
Kostpris 31. december	3.294.085	9.146.417	2.009.544	13.750
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.178.461	9.146.417	0	0
Årets nedskrivninger	23.125	0	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	3.201.586	9.146.417	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	92.499	0	2.009.544	13.750

Moderfond

2023	2022
DKK	DKK

8. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	6.025.000	6.025.000
Kostpris 31. december	6.025.000	6.025.000
Værdireguleringer 1. januar	25.211.541	21.257.669
Årets resultat	8.789.338	3.953.872
Værdireguleringer 31. december	34.000.879	25.211.541
Regnskabsmæssig værdi 31. december	40.025.879	31.236.541

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
CEJ Ejendomsadministration A/S	København	100%	40.025.879	8.789.338
			40.025.879	8.789.338

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderfond	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
9. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	2.913.097	2.913.097	2.913.097	2.913.097
Kostpris 31. december	2.913.097	2.913.097	2.913.097	2.913.097
Værdireguleringer 1. januar	13.197.507	12.384.732	13.197.507	12.384.732
Årets resultat	1.601.833	1.612.775	1.601.833	1.612.775
Modtagne udbytter	-1.000.000	-800.000	-1.000.000	-800.000
Værdireguleringer 31. december	13.799.340	13.197.507	13.799.340	13.197.507
Regnskabsmæssig værdi 31. december	16.712.437	16.110.604	16.712.437	16.110.604

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendommen Østervold 16 og Ejendommen Provstegade 2-4	Aarhus	50%	33.424.872	3.203.664
			33.424.872	3.203.664

I resultatopgørelsen under Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder er indregnet DKK 1.601.833 vedrørende ovenstående ejendom samt DKK 24.196 (DKK 3.108.418. inklusiv modtaget udbytte på DKK 3.084.222) vedrørende unoterede aktier jf. note 10 nedenfor.

Noter til årsregnskabet

10. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern	Moderfond
	Andre værdi- papirer og kapitalandele	Andre værdi- papirer og kapitalandele
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	82.265.189	82.265.189
Tilgang i årets løb	12.777.235	12.777.235
Afgang i årets løb	-6.714	-6.714
Kostpris 31. december	95.035.710	95.035.710
Opskrivninger 1. januar	53.795.883	53.795.883
Årets opskrivninger	5.223.973	5.223.973
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	6.714	6.714
Opskrivninger 31. december	59.026.570	59.026.570
Regnskabsmæssig værdi 31. december	154.062.280	154.062.280

Årets værdiregulering på TDKK 5.230 føres over resultatopgørelsen.

Aktier i unoteret aktieselskab vedrører investering i Aktieselskab Matr. nr. 363 Vestervold Kvarter (CVR-nr. 56 91 26 14), hvor ejendom indregnes til markedsværdi. Værdien af investeringen udgør DKK 78.421.172 pr. 31. december 2023.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene i Aktieselskab Matr. nr. 363 Vestervold Kvarter:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. Ved fastsættelsen af markedsværdien indgår flere parametre, herunder især vurdering af specifikke markedsforhold i relation til de enkelte lejemål, som er fordelt på en række forskelligartede brancher, samt det forhold, at der er planlagt afholdelse af betydelige vedligeholdelsesomkostninger i det kommende regnskabsår for at tilsikre, at lejemål fremstår opdaterede og attraktive, og at der er etableret klimavenlige løsninger, der bl.a. begrænser ejendommens forbrug af energi og andre ressourcer. Herudover er anvendt afkastkrav også væsentligt for fastlæggelsen af ejendommens samlede markedsværdi.

De fastlagte afkastkrav er individuelt fastlagt i forhold til det enkelte lejemål. Det anvendte afkastkrav er 4,25%.

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
12. Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	30.127.117	34.107.216	28.360.955	32.693.865
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	1.775.242	-3.980.099	840.482	-4.332.910
Hensættelse til udskudt skat 31. december	31.902.359	30.127.117	29.201.437	28.360.955

	Koncern		Moderfond	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
13. Langfristede gældsforpligtelser				

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.575.224	2.430.189	2.575.224	2.430.189
Langfristet del	2.575.224	2.430.189	2.575.224	2.430.189
Øvrige deposita	63.738	63.738	0	0
	2.638.962	2.493.927	2.575.224	2.430.189

Anden gæld				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	211.504	211.504	211.504	211.504
Langfristet del	211.504	211.504	211.504	211.504
Øvrig kortfristet gæld	16.067.957	10.551.326	1.329.653	1.580.764
	16.279.461	10.762.830	1.541.157	1.792.268

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderfond	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
13. Langfristede gældsforpligtelser				
Periodeafgrænsningsposter				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.081.764	1.997.111	2.081.764	1.997.111
Langfristet del	2.081.764	1.997.111	2.081.764	1.997.111
Øvrige periodeafgrænsningsposter	1.511.006	1.413.094	1.511.006	1.413.094
	3.592.770	3.410.205	3.592.770	3.410.205

14. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	Koncern	
	2023	2022
	DKK	DKK
15. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-12.021.523	-7.506.721
Finansielle omkostninger	24.773	13.395.879
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	4.966.591	3.151.666
Værdireguleringer af investeringsaktiver	119.527	17.049.904
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.626.029	-10.499.266
Skat af årets resultat	3.319.052	-3.207.155
Andre reguleringer	0	76.839
	-5.217.609	12.461.146

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2023	2022
	DKK	DKK
16. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	2.639.766	-9.514.859
Ændring i leverandører mv.	3.233.577	4.453.760
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-450.007
	5.873.343	-5.511.106

	Koncern		Moderfond	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Leje- og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:				
Inden for 1 år	4.397.553	4.879.614	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.771.615	5.442.352	0	0
	8.169.168	10.321.966	0	0

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderfond	
2023	2022	2023	2022
DKK	DKK	DKK	DKK

17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Fraflytningsforpligtelse	1.247.050	1.068.879	0	0
--------------------------	-----------	-----------	---	---

Fondens datterselskaber hæfter solidarisk for skat af datterselskabernes sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for CEJ Ejendomsadministration A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Fondens datterselskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at datterselskabernes hæftelse udgør et større beløb.

I en af fondens ejendomme er der givet livsvarig boligret for en lejer.

I en af fondens ejendomme er der pantebrev til Nykredit på oprindeligt DKK 945.600, der blev indfriet i 2014, men som endnu ikke er aflyst i Tingbogen.

I en af fondens ejendomme er der deponeret ejerpantebreve på TDKK 15 samt tinglysning på TDKK 57 til sikkerhed for forpligtelser overfor Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I. Ejerpantebrev og tinglyst pant giver pant i en lejlighed i ejendommen.

Noter til årsregnskabet

18. Nærtstående parter

	<u>Grundlag</u>
Bestemmende indflydelse	
Judy Jakobsen	Bestyrelsesmedlem
Lars Pærregaard	Bestyrelsesmedlem
Jane Soli Preuthun	Bestyrelsesmedlem
CEJ Ejendomsadministration A/S	Tilknyttet virksomhed og administrator
Ejendommen Provstegade 2-4 og ejendommen Østervold 16	Associeret virksomhed

Transaktioner

Administrationshonorar til dattervirksomhed CEJ Ejendomsadministration A/S på DKK 275.000 (2022: DKK 275.000) for fonden i henhold til administrationsaftaler.

Administrationshonorar til dattervirksomhed CEJ Ejendomsadministration A/S på DKK 590.819 (2022: DKK 713.135) for 100% ejede ejendomme i henhold til administrationsaftaler.

Øvrige honorarer til dattervirksomhed CEJ Ejendomsadministration A/S på DKK 436.378 (2022: DKK 790.602) for 100% ejede ejendomme.

Tilgodehavende hos dattervirksomhed CEJ Ejendomsadministration A/S på DKK 0 (2022: DKK 545.273).

Fonden har i 2023 udlejet to lejligheder til nærtstående personer af bestyrelsesmedlemmer i fonden for hhv. TDKK 124 (2022: TDKK 79) og TDKK 168 (2022 TDKK 121). Lejen er for begge lejemål fastsat på markedsvilkår.

Vederlag til bestyrelse fra fond og tilknyttede virksomheder.

Judy Jakobsen DKK 350.000, heraf DKK 100.000 fra tilknyttet virksomhed.

Niels-Ole Bjørn Pedersen DKK 245.000, heraf udgør bestyrelseshonorar DKK 125.000.

Jane Soli Preuthun DKK 125.000.

Lars Pærregaard DKK 125.000.

19. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

20. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.E. Jensen's Fond for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret præsentation af software og erhvervede licenser fra materielle anlægsaktiver til immaterielle anlægsaktiver. Der er foretaget ændringer af sammenligningstal for 2022. Ændringen har ingen beløbsmæssig påvirkning på årets resultat, balancesum og egenkapital for hverken 2022 eller 2023.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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 fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet C.E. Jensen's Fond samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af indtægter vedrørende ejendomsadministrationen, og lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme.

Indtægter vedrørende ejendomsadministration indtægtsføres på basis af fakturering.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Direkte omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparationer- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Noter til årsregnskabet

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-10 år
Indretning af lejede lokaler	4 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Fondens bundne egenkapital består dels af oprindelig grundkapital indskudt af stifter, samt efterfølgende tilførsler i form af gaver, arv og bidrag, fondens egen konsolidering i henhold til resultatdisponering.

Fondens disponible kapital består af henlæggelser til senere uddeling samt overført resultat i henhold til resultatdisponeringen.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Indvendig vedligeholdelse

Der foretages hensættelser til udvendig vedligeholdelse, der omfatter de lovpligtige hensættelser efter Lejelovens §22 efter fradrag af årets forbrug. Årets hensættelse omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Der foretages hensættelser til indvendig vedligeholdelse, der omfatter de lovpligtige hensættelser efter Lejelovens §22 efter fradrag af årets forbrug. Årets hensættelse periodiseres i balancen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Uddelinger

Udbetalte uddelinger

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne og udbetalte på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen.

Skyldige uddelinger

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne på balancedagen og kundgjort overfor modtager, men som ikke er udbetalt på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen og indregnes som en gældsforpligtelse.

Noter til årsregnskabet

Uddelingsrammen

På bestyrelsesmødet, hvor godkendelse af årsregnskabet sker, beslutter bestyrelsen en beløbsramme, som forventes uddelt. Dette beløb overføres fra de frie reserver til uddelingsrammen. I takt med, at uddelingerne bliver kundgjort over for modtager, udbetales beløbene, eller de overføres til gæld eller undtagelsesvis til hensættelser vedrørende uddelinger.

Hensættelser vedrørende uddelinger

For uddelinger, som er meddelt modtager, og som er betinget af én eller flere begivenheders opfyldelse hos modtager, kan forpligtelsen være usikker med hensyn til beløbsstørrelse eller forfaldstidspunkt. Disse poster indregnes i hensættelser vedrørende uddelinger.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\text{Bruttofortjeneste} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Overskudsgrad	$\text{Resultat af ordinær primær drift} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Afkastningsgrad	$\text{Resultat af ordinær primær drift} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Soliditetsgrad	$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Egenkapitalforrentning	$\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$