

---

CEJ EJENDOMS-  
ADMINISTRATION A/S

ÅRSRAPPORT 2018

---

*Ejendomsadministration i øjenhøjde*





## CEJ EJENDOMS- ADMINISTRATION A/S

### INDHOLD

#### PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisions- påtegning	5

#### SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

#### ÅRSREGNSKAB

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balancen 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsregnskabet	16

CVR-nr. 29 80 32 50

Åsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 26/4 2019

Per Wetke Hallgren  
Direktør

  
pwc

## LEDELSESPÅTEGNING

København, 26. april 2019

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for CEJ Ejendomsadministration A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktion

Anne Marie Oksen

Bestyrelse

Per Wetke Hallgren  
formand

Claus Okholm

Michael Christiansen

Judy Jørgensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i CEJ Ejendomsadministration A/S

### KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for CEJ Ejendomsadministration A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNING

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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.



## Den uafhængige revisors påtegning

## LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 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 revisions handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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.
- 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 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 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 selskabet 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.

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.

## SELSKABSOPLYSNINGER



## Selskabet

CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahlsgade 5, 1.  
1613 København V

CVR-nr.: 29 80 32 50  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 18. december 2006  
Regnskabsår: 12. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

Per Wetke Hallgren, formand  
Michael Christiansen  
Judy Jakobsen  
Claus Okholm

## Direktion

Anne Marie Oksen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

Jesper Winholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Hellerup, 26. april 2019,  
PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab,  
CVR-nr. 33 77 12 31

## LEDELSESBERETNING

\*

Anne Marie Oksen, Adm. dirketør



### INDLEDNING

2018 var et år, hvor CEJ igen oplevede fremgang i alle segmenter og hvor kundetilfredsheden fortsat lå på et højt niveau. CEJ har opnået vækst gennem faglighed, stabilitet, kvalitet og konstante ambitioner om at gøre det bedre. CEJ er en videns- og specialistvirksomhed indenfor ejendomsadministration. Det har skabt en særlig erfaringsbase, hvorfra CEJ udvikler skræddersyede produkter til vores kunder. Produkterne optimerer og udvikler driften af kundernes ejendomsporteføljer. Hos CEJ arbejder fagspecialister indenfor administration, økonomi, jura og teknik tæt sammen om at skabe værdi for kunderne.

I 2018 voksede CEJ's kundeportefølje særligt indenfor det professionelle investeringssegment. At professionelle ejendomsinvestorer fra både ind- og udland vælger CEJ, er naturligvis et samspil af en lang række faktorer, specielt udstrakt kundeservice, rettidige og kvalitetssikrede leverancer, kontinuitet og detaljeorientering. CEJ er en virksomhed, som har formået at holde et højt, stabilt kvalitetsniveau indenfor alle virksomhedens fokusområder.

2018 har også været et år for CEJ, hvor der er iværksat en række nye initiativer til understøttelse af den forventede fremtidige vækst. Der er foretaget opgradering af organisationen, både på ledelsesniveau samt på det operationelle niveau.

Der er etableret en kvalitetsfunktion, der skal facilitere en yderligere forbedring af den i forvejen høje kvalitet, ligesom der er sket en styrkelse af salgsfunktionen til en yderligere professionalisering af dialog og kommunikation med potentielle kunder. Derudover er der foretaget investering i organisationen til at løfte tilgang af nye kunder i det nye år.

2018 har også været påvirket af et internt digitaliseringsprojekt, som sammen med implementering af persondataforordningen har påført CEJ væsentlige engangsomkostninger.

### Året i CEJ Ejendomsadministration A/S

#### HOVEDAKTIVITET

CEJ's hovedaktivitet er ejendoms- og selskabsadministration for professionelle investorer inden for bolig og erhverv samt for andels- og ejerforeninger. CEJ er 100% fokuseret på og specialiseret i kerneydelserne indenfor ejendomsadministration.

Derudover tilbyder CEJ ydelser i tilknytning til ejendomsadministration indenfor drift og vedligehold, projekt- og byggestyring, energi og miljø, bolig- og erhvervsudlejning samt juridisk bistand.

Ydelserne er tilpasset kundernes behov, og CEJ inddrager aktivt kundernes feedback og forslag til at udvikle flere relevante ydelser, som kan skabe værdi for selskabets kunder. Omdrejningspunktet for alle CEJ's aktiviteter er netop selskabets kunder, og CEJ lægger stor vægt på ligeværdig dialog med kunder og samarbejdspartnere, så CEJ kan fastholde og udvikle sine gode relationer til kunder og omverden.

CEJ er blandt de førende virksomheder i Danmark indenfor ejendomsadministration målt på størrelse, faglighed, optimering af ejendommens drift samt kunde- og medarbejdertilfredshed.

CEJ har ved udgangen af 2018 120 administrative medarbejdere og er landsdækkende med kontorer i København og Aarhus.

CEJ er lønforvaltere af eksternt ansatte viceværter og foretager styring og koordinering af mange eksterne Facility Service-leverandører på kundernes ejendomme.

#### UDVIKLING I ÅRET OG TENDENSER

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på DKK 30.902, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 16.555.717.

CEJ konstaterede en pæn omsætningsvækst i 2018 i alle segmenter. I 2019 er målsætningen ligeledes vækst. CEJ går ind i året med det formål at forfølge en række fornuftige, men stadig ambitiøse vækst mål. Væksten bliver helt overvejende organisk og drevet af to komponenter: Den ene et højt serviceniveau, personligt engagement og kvalitet i alle led. Den anden kreativitet og udvikling af nye ideer, som både skal optimere CEJ's arbejdsgange samt øge værdien af vores kunders ejendomsportefølje.

#### DOE OPTIMERER EJENDOMSPORTEFØLJEN

CEJ har blandt andet udviklet et softwareværktøj, som hjælper CEJ's administratorer og kunder til sammen at optimere og effektivisere driften af ejendomsporteføljerne. Vi kalder værktøjet for DOE, som en forkortelse for driftsoptimerende ejendomsadministration. DOE samler en lang række data fra alle de ejendomme, som CEJ forvalter på vegne af vores kunder. Med værktøjet i hånden kan vi hurtigt og præcist diagnosticere ejendommen og identificere de områder, som vi skal sætte ind på for at forbedre ejendommens drift. Vi har allerede set, at værktøjet gør en positiv forskel for en række af vores kunder.

#### INTEGRATION MELLEM EJENDOMSADMINISTRATION, JURA, ØKONOMI OG TEKNIK

En anden platform for CEJ's vækst i 2019 bliver vores tætte integration mellem administration, økonomi, teknik og jura. CEJ fokuserer udelukkende på kerneydelserne indenfor den klassiske ejendomsadministration. I vores optik er ejendomsadministration mest effektiv, når administratoren arbejder tæt sammen med fagfolk indenfor jura, økonomi og tekniske discipliner. Det løfter kvaliteten i løsningerne og gør samtidig responstiden til kunden så kort som mulig.

**MEST LOYALE MEDARBEJDERE OG KUNDER**

En tredje platform for vores vækst er naturligvis de medarbejdere, der hver dag arbejder i CEJ for at levere den bedst mulige ejendomsadministration til vores kunder. Vores medarbejdere bliver i mange år, og vi er blandt de virksomheder i vores branche med de mest loyale medarbejdere. Vi sørger for kontinuerlig efteruddannelse og for et godt og trygt arbejdsmiljø. Vores medarbejdere tager ansvar og får lejlighed til at udvikle sig både personligt og fagligt. Samtidig er vi meget opmærksomme på at udvælge netop de ansøgere, som vi føler vil bidrage bedst muligt til "CEJ-kulturen". Denne kombination af nytænkning og klassiske dyder er fundamentet for vores position som en af de førende virksomheder i Danmark indenfor ejendomsadministration.

**KVALITET ØST OG VEST FOR STOREBÆLT**

Ny teknologi kan hjælpe til at kommunikere hurtigt og effektivt over store afstande. Men den personlige tilstedeværelse og et indgående lokalkendskab gør en stor og målbar forskel i vores verden. Derfor er CEJ landsdækkende med kontorer i København og i Aarhus. Kodeordene er markeds-kendskab, lokale forskelle, netværk og personlig kontakt. Særligt det sidste punkt er vigtigt for CEJ's kunder. En nøgle til CEJ's fremtidige vækst er derfor at sikre, at vores kunder får en samarbejdspartner i CEJ, der kender både kundens særlige behov og har et indgående lokalkendskab.

**DIGITALE VÆRKTØJER SKABER VÆRDI FOR KUNDERNE**

CEJ har fortsat udviklingen af digitale selvbetjeningsløsninger, som skal medvirke til, at kunden hurtigere og nemmere kan få adgang til finansielle informationer, stamdata, drifts- og vedligeholdelsesplaner mm. vedrørende deres ejendomme.

**KUNDETILFREDSHED**

CEJ modtager løbende tilkendegivelser fra kunder, hvor de udtrykker stor tilfredshed med CEJ, hvor de særligt fremhæver det høje kvalitetsniveau samt det konstruktive og tillidsfulde samarbejde vedrørende administration og drift af ejendommene, som CEJ formår at etablere. Ligeledes værdsættes det engagement og den entusiasme, som CEJ's medarbejdere ligger i opgaveløsningen og produktleverancerne, samt at medarbejderne er tilgængelige og formidler til tider vanskelige emner og forhold på en forståelig måde.

**BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN**

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

“  
Ejendoms-  
administration  
i øjenhøjde.



## RESULTATOPGØRELSE

### 1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK	Note	2018	2017
Bruttofortjeneste		57.192.568	52.513.526
Personaleomkostninger	1	-55.561.583	-47.838.943
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.626.078	-1.462.598
Resultat før finansielle poster		4.907	3.211.985
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		44.241	287.701
Finansielle indtægter		821	0
Finansielle omkostninger	2	-93.338	-202.906
Resultat før skat		-43.369	3.296.780
Skat af årets resultat	3	12.467	-662.526
Årets resultat		-30.902	2.634.254

### RESULTATDISPONERING

Forslag til resultatdisponering		-30.902	2.634.254
Overført resultat		-30.902	2.634.254

## BALANCE

### 31. DECEMBER

### AKTIVER

DKK	Note	2018	2017
Goodwill		0	0
Immaterielle anlægsaktiver	4	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.564.340	5.731.393
Indretning af lejede lokaler		288.615	248.008
Materielle anlægsaktiver	5	6.852.955	5.979.401
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	360.347	316.106
Finansielle anlægsaktiver		360.347	316.106
Anlægsaktiver		7.213.302	6.295.507
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.739.748	3.986.705
Igangværende arbejder for fremmed regning	7	0	375.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.823.276	702.147
Andre tilgodehavender		686.119	182.407
Selskabsskat		112.000	119.110
Periodeafgrænsningsposter		763.713	701.770
Tilgodehavender		6.124.856	6.067.139
Likvide beholdninger		13.189.452	16.844.040
Omsætningsaktiver		19.314.308	22.911.179
Aktiver		26.527.610	29.206.686

## BALANCE

### 31. DECEMBER

#### PASSIVER

DKK	Note	2018	2017
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		11.555.717	11.586.619
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>16.555.717</b>	<b>16.586.619</b>
Hensættelse til udskudt skat	9	278.719	291.067
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>278.719</b>	<b>291.067</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		784.557	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.013.055
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	82.984
Anden gæld		8.908.617	8.232.961
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.693.174</b>	<b>12.329.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.693.174</b>	<b>12.329.000</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.527.610</b>	<b>29.206.686</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

#### 2018

DKK	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	5.000.000	11.586.619	16.586.619
Årets resultat	0	-30.902	-30.902
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>5.000.000</b>	<b>11.555.717</b>	<b>16.555.717</b>

#### 2017

DKK	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	5.000.000	8.952.365	13.952.365
Årets resultat	0	2.634.254	2.634.254
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>5.000.000</b>	<b>11.586.619</b>	<b>16.586.619</b>



## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

### 1 Personalemkostninger

DKK	2018	2017
Lønninger	49.169.842	42.367.093
Pensioner	4.614.887	3.945.351
Andre omkostninger til social sikring	916.322	700.054
Andre personaleomkostninger	860.532	826.445
	<b>55.561.583</b>	<b>47.838.943</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	94	83

### 2 Finansielle omkostninger

DKK	2018	2017
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	100.000
Andre finansielle omkostninger	93.338	102.906
	<b>93.338</b>	<b>202.906</b>

### 3 Skat af årets resultat

DKK	2018	2017
Årets aktuelle skat	0	566.874
Årets udskudte skat	-12.348	95.674
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-119	-22
	<b>-12.467</b>	<b>662.526</b>

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

### 4 Immaterielle anlægsaktiver

DKK	Goodwill
Kostpris 1. januar	1.674.679
Kostpris 31. december	1.674.679
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.674.679
Ned- og afskrivninger 31. december	1.674.679
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>

### 5 Materielle anlægsaktiver

DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar	12.103.396	268.382
Tilgang i årets løb	2.585.230	72.823
Afgang i årets løb	-578.580	0
Kostpris 31. december	14.110.046	341.205
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.372.004	20.374
Årets afskrivninger	1.593.862	32.216
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-420.160	0
Ned- og afskrivninger 31. december	7.545.706	52.590
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>6.564.340</b>	<b>288.615</b>

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

### 6 Kapitalandele i dattervirksomheder

DKK	2018	2017
Kostpris 1. januar	7.000.000	7.000.000
Kostpris 31. december	7.000.000	7.000.000
Værdireguleringer 1. januar	-6.683.894	-6.971.595
Årets resultat	44.241	287.701
Værdireguleringer 31. december	-6.639.653	-6.683.894
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>360.347</b>	<b>316.106</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapacitet
CEJ Aarhus A/S	Aarhus	1.200.000
Stemme- og ejerandele 100%	Egenkapital 360.347	Årsresultat 44.241

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

### 7 Igangværende arbejder for fremmed regning

DKK	2018	2017
Salgsværdi af igangværende arbejder	0	375.000
	<b>0</b>	<b>375.000</b>

### 8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 5.000 aktier á nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 9 Hensættelse til udskudt skat

DKK		
Materielle anlægsaktiver	498.520	208.567
Intern avance på varebeholdninger	0	82.500
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-219.801	0
	<b>278.719</b>	<b>291.067</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

### 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

DKK	2018	2017
Leje- og leasingforpligtelser		
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode op til 10 mdr.	3.450.000	7.530.000
Andre eventualforpligtelser		
Fraflytningsforpligtelse	1.200.000	1.200.000

Selskabet har givet tilsagn om at stille den nødvendige kapital til rådighed for datterselskabet, således at datterselskabets drift er sikret i det kommende år. Herudover har selskabet givet tilbagetrædelseserklæring for datterselskabets øvrige kreditorer. Datterselskabets forpligtelser udgør TDKK 3.250 pr. 31.12.2018.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Heraf overfor tilknyttede virksomheder

Eventualforpligtelser, herunder leje- og leasingforpligtelser samt andre eventualforpligtelser	4.650.000	8.730.000
--	-----------	-----------

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

### 11 Nærtstående parter

Øvrige nærtstående parter

CEJ Aarhus A/S	Datterselskab
----------------	---------------

### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

C.E. Jensens Fond

### Koncernregnskab

	Navn	Hjemsted
Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet	C.E. Jensens Fond	Meldahlsvej 5, 1. 1613 København V

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

### 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CEJ Ejendomsadministration A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

#### 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 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 afskrivning 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 eksisterede på balancedagen.

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

### 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Resultatopgørelsen

##### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af administrationsydelser indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet, når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelser. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelser og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelser.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

##### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

##### BRUTTOFORTJENESTE

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

##### 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 selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

##### RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

### 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede datterselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### Balancen

#### IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

Erhvervet goodwill med en kostpris under 100.000 straksafskrives i regnskabsåret.

#### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

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: 3-10 år  
Indretning af lejede lokaler: 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### NEDSKRIVNING AF ANLÆGSAKTIVER

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

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

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

### 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 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.

Dattervirksomheder 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.

#### TILGODEHAVENDER

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

#### IGANGVÆRENDE ARBEJDER FOR FREMMEDE REGNING

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende serviceydelser måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acontobetalingen fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

#### PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende abonnementer og kontingenter.

#### UDBYTTE

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

---

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

---

### 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

#### UDSKUDTE SKATTEAKTIVER OG -FORPLIGTELSE

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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 -FORPLIGTELSE

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

#### FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

---





CEJ EJENDOMS-  
ADMINISTRATION A/S

Meldahlsgade 5  
1613 København V

Telefon  
33 33 82 82

CVR-nr.  
29803250

Mail  
[kbh@cej.dk](mailto:kbh@cej.dk)

Hjemmeside  
[www.cej.dk](http://www.cej.dk)

Åbningstider  
Mandag-torsdag: 09:00-16:00  
Fredag: 09:00-15:00