

---

# ***CEJ Ejendoms- administration A/S***

Meldahlsgade 5, 1., 1613 København V

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 29 80 32 50

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/2 2020

Per Wetke Hallgren  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter til årsregnskabet 14

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. februar 2020

## Direktion

Anne Marie Oksen

## Bestyrelse

Per Wetke Hallgren  
formand

Michael Christiansen

Judy Jakobsen

Claus Okholm

# 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for CEJ Ejendomsadministration A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 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 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 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;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandlinger, 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 25. februar 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
statsautoriseret revisor  
mne32198

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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: 13. regnskabsår Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Per Wetke Hallgren, formand Michael Christiansen Judy Jakobsen Claus Okholm
<b>Direktion</b>	Anne Marie Oksen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Indledning

CEJ har i 2019 oplevet markant fremgang i de enkelte forretningssegmenter, hvor væksten er opnået som et produkt af god kundeservice, høj faglighed, høj leverancesikkerhed, høj kvalitet og konstante ambitioner om at gøre det bedre.

CEJ's kundeportefølje voksede fortsat i 2019 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 rettet mod både ejere og lejere, rettidige og kvalitetssikrede leverancer, kontinuitet og detaljeorientering. CEJ er en virksomhed, som har formået at holde et højt, stabilt kvalitetsniveau indenfor alle virksomhedens fokusområder.

## Året i tal og fremtiden

CEJ har i 2019 realiseret en bruttofortjeneste på 70.607 t.kr mod 57.193 t.kr. i 2018, hvilket er en vækst på 23,5%. Resultat før finansielle poster er realiseret med 2.058 t.kr. mod 5 t.kr i 2018. Der er realiseret et resultat for året på 1.994 t.kr mod -31 t.kr. i 2018. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2019 18.550 t.kr. mod 16.556 t.kr. pr. 31. december 2018.

I 2020 er målsætningen fortsat vækst dog forventeligt på et lidt lavere niveau end i 2019. CEJ går ind i 2020 med det formål at forfølge en række ambitiøse vækstmål. 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. Der forventes i 2020 vækst i såvel omsætning som indtjening.



# Ledelsesberetning

## Om CEJ

### 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.

CEJ er en videns- og specialistvirksomhed indenfor ejendomsadministration. Der er på den baggrund skabt en særlig erfaringsbase, hvorfra CEJ udvikler skræddersyede produkter til kunderne. 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.

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 CEJ's aktiviteter er netop selskabets kunder og deres forventninger til professionel og ansvarsfuld ejendomsadministration, hvor 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 samt kunde- og medarbejdertilfredshed.

CEJ har ved udgangen af 2019 131 administrative medarbejdere og er landsdækkende med kontorer i København og Aarhus. CEJ er desuden lønforvaltere af eksternt ansatte viceværter og foretager styring og koordinering af mange eksterne Facility Service leverandører på kundernes ejendomme.

### DOE optimerer ejendomsporteføljen

CEJ har udviklet et softwareværktøj, benævnt driftsoptimerende ejendomsadministration, som aktivt bidrager til at optimere og effektivisere driften af ejendomsporteføljerne. DOE samler en lang række data fra ejendomme, som CEJ forvalter på vegne af vores kunder, hvor CEJ hurtigt og præcist kan diagnosticere ejendommene og identificere de områder, som der skal sættes ind på for at forbedre ejendommens drift og dermed værdien af ejendommen. Vi kan konstatere, at dette initiativ allerede har gjort en positiv forskel for en række af vores kunder.

# Ledelsesberetning

## **Integration mellem ejendomsadministration, jura, økonomi og teknik**

En anden platform for CEJ's fortsatte vækst i 2020 er vores tætte integration mellem administration, økonomi, teknik og jura, der sikrer smidig og effektiv sagshåndtering. CEJ fokuserer udelukkende på kerneydelserne indenfor den gedigne og professionelle ejendomsadministration. I vores optik er ejendomsadministration mest effektiv, når administrator 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 helt afgørende de medarbejdere, der hver dag arbejder i CEJ for 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 markedskendskab, 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 lokal-kendskab.

## **Digitale værktøjer skaber værdi for kunderne**

CEJ har fortsat udviklingen af digitale selvbetjeningsløsninger, som skal medvirke til, at investorer, bestyrelser, beboere og lejere hurtigere og nemmere kan få adgang til relevante finansielle informationer, stamdata, dokumenter, drifts- og vedligeholdelsesplaner, forbrugsregnskaber, elektronisk behandling af leverandørfakturaer mm vedrørende deres ejendomme, boliger og lejemål.

Det er CEJ's ambition at fortsætte denne udvikling i den kommende periode med digitaliseringsinitiativer, som kan bidrage yderligere til en smidiggørelse og effektivisering af samarbejdet med kunden og kundens kunder, hvilket dog ikke erstatter den værdiskabende kundeservice og kundedialog.

# Ledelsesberetning

## 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>70.607.237</b>	<b>57.192.568</b>
Personaleomkostninger	1	-66.574.046	-55.561.583
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.974.731</u>	<u>-1.626.078</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.058.460</b>	<b>4.907</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		497.265	44.241
Finansielle indtægter		548	821
Finansielle omkostninger	2	<u>-111.759</u>	<u>-93.338</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.444.514</b>	<b>-43.369</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-450.538</u>	<u>12.467</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.993.976</u></b>	<b><u>-30.902</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>1.993.976</u>	<u>-30.902</u>
		<b><u>1.993.976</u></b>	<b><u>-30.902</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.858.889	6.564.340
Indretning af lejede lokaler		577.341	288.615
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>7.436.230</b>	<b>6.852.955</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	857.612	360.347
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>857.612</b>	<b>360.347</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.293.842</b>	<b>7.213.302</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.290.592	2.739.748
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.618	1.823.276
Andre tilgodehavender		2.302.257	686.119
Selskabsskat		192.192	112.000
Periodeafgrænsningsposter		1.227.375	763.713
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.014.034</b>	<b>6.124.856</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.421.774</b>	<b>13.189.452</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>23.435.808</b>	<b>19.314.308</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.729.650</b>	<b>26.527.610</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		13.549.693	11.555.717
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>18.549.693</b>	<b>16.555.717</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	729.257	278.719
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>729.257</b>	<b>278.719</b>
Anden gæld		2.027.224	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>2.027.224</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.091.298	784.557
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.226.030	0
Deposita		135.145	0
Anden gæld	8	7.971.003	8.908.617
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.423.476</b>	<b>9.693.174</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.450.700</b>	<b>9.693.174</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.729.650</b>	<b>26.527.610</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
<b>2019</b>			
Egenkapital 1. januar	5.000.000	11.555.717	16.555.717
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.993.976</u>	<u>1.993.976</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>13.549.693</u></b>	<b><u>18.549.693</u></b>
<b>2018</b>			
Egenkapital 1. januar	5.000.000	11.586.619	16.586.619
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-30.902</u>	<u>-30.902</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>11.555.717</u></b>	<b><u>16.555.717</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	59.207.731	49.169.842
Pensioner	5.358.476	4.614.887
Andre omkostninger til social sikring	913.477	916.322
Andre personaleomkostninger	1.094.362	860.532
	<b>66.574.046</b>	<b>55.561.583</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>109</b>	<b>94</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	111.759	93.338
	<b>111.759</b>	<b>93.338</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	450.538	-12.348
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-119
	<b>450.538</b>	<b>-12.467</b>



# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. januar	14.110.046	341.205
Tilgang i årets løb	2.228.680	332.178
Afgang i årets løb	-1.933.679	0
Kostpris 31. december	14.405.047	673.383
Ned- og afskrivninger 1. januar	7.545.706	52.590
Årets afskrivninger	1.931.279	43.452
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-1.930.827	0
Ned- og afskrivninger 31. december	7.546.158	96.042
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>6.858.889</b>	<b>577.341</b>

## 5 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2019 DKK	2018 DKK
Kostpris 1. januar	7.000.000	7.000.000
Kostpris 31. december	7.000.000	7.000.000
Værdireguleringer 1. januar	-6.639.653	-6.683.894
Årets resultat	497.265	44.241
Værdireguleringer 31. december	-6.142.388	-6.639.653
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>857.612</b>	<b>360.347</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
CEJ Aarhus A/S	Aarhus	1.200.000	100%	857.612	497.265

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

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

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

	2019 DKK	2018 DKK
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	784.337	498.520
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-55.080	-219.801
	<b>729.257</b>	<b>278.719</b>

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

## 8 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:

### Anden gæld

Efter 5 år	1.904.626	0
Mellem 1 og 5 år	122.598	0
Langfristet del	2.027.224	0
Øvrig kortfristet gæld	7.971.003	8.908.617
	<b>9.998.227</b>	<b>8.908.617</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Lejeforpligtelser</b>		
Samlede fremtidige lejeforpligtelser:		
Inden for 1 år	2.827.447	3.450.000
Mellem 1 og 5 år	1.041.579	0
	<u>3.869.026</u>	<u>3.450.000</u>
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
Fraflytningsforpligtelse	1.370.665	1.200.000
<p>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 1.845 pr. 31.12.2019</p>		
<p>Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens 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.</p>		
<b>Heraf overfor tilknyttede virksomheder</b>		
Eventualforpligtelser, herunder leje- og leasingforpligtelser samt andre eventualforpligtelser	<u>0</u>	<u>4.650.000</u>

# Noter til årsregnskabet

## 10 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

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

C.E. Jensens Fond

Meldahlsgade 5,1. 1613 København V

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CEJ Ejendomsadministration A/S for 2019 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 2019 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

## 11 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.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen 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 serviceydelsen.

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

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **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”.

### **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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### 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 ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

#### 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.



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### 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.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 -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

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