
CEJ Ejendoms- administration A/S

Meldahlsgade 5, 1., 1613 København V

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 29 80 32 50

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 3 /3 2023

Per Wetke Hallgren
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 13

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 14

Noter til årsregnskabet 15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CEJ Ejendomsadministration A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2023

Direktion

Anne Marie Oksen

Bestyrelse

Per Wetke Hallgren,
formand

Michael Christiansen

Judy Jakobsen

Claus Okholm

Claus Erik Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i CEJ Ejendomsadministration A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for CEJ Ejendomsadministration A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 koncernen eller 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 revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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.

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 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 koncernen og 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.
- 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 3. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Maj-Britt Nørskov Nannestad

statsautoriseret revisor

mne32198

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5, 1. 1613 København V CVR-nr.: 29 80 32 50 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København |
| Bestyrelse | Per Wetke Hallgren,, formand Michael Christiansen Judy Jakobsen Claus Okholm Claus Erik Pedersen |
| Direktion | Anne Marie Oksen |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup |

Hoved- og nøgletal

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

| | Koncern | | | | |
|--|---------|---------|--------|--------|--------|
| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Hovedtal | | | | | |
| Resultat | | | | | |
| Resultat af ordinær primær drift | 5.005 | 6.540 | 4.447 | 2.634 | 10 |
| Resultat før finansielle poster | 5.273 | 6.851 | 4.770 | 2.709 | 71 |
| Resultat af finansielle poster | -200 | -236 | -192 | -126 | -102 |
| Årets resultat | 3.954 | 5.155 | 3.578 | 1.994 | -31 |
| Balance | | | | | |
| Balancesum | 47.064 | 38.631 | 46.351 | 33.562 | 29.801 |
| Egenkapital | 31.237 | 27.283 | 22.128 | 18.550 | 16.556 |
| Pengestrømme | | | | | |
| Pengestrømme fra: | | | | | |
| - driftsaktivitet | 2.082 | -7.041 | - | - | - |
| - investeringsaktivitet | -8.738 | -5.724 | - | - | - |
| heraf investering i materielle anlægsaktiver | -8.738 | -5.724 | -2.228 | -2.867 | -2.778 |
| Årets forskydning i likvider | -6.656 | -12.765 | - | - | - |
| | | | | | |
| Antal medarbejdere | 175 | 142 | 130 | 128 | 109 |
| Nøgletal i % | | | | | |
| Afkastningsgrad | 11,2% | 17,7% | 10,3% | 8,1% | 0,2% |
| Soliditetsgrad | 66,4% | 70,6% | 47,7% | 55,3% | 55,6% |
| Forrentning af egenkapital | 13,5% | 20,9% | 17,6% | 11,4% | -0,2% |

Pengestrømmen for sammenligningstallene 2018 - 2020 er ikke oplyst i hoved- og nøgletaloversigten, da koncernen med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, ikke har udarbejdet pengestrømsopgørelse, da koncernen indgik i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for C.E Jensen's Fond.

Ledelsesberetning

Indledning

CEJ har i 2022 oplevet fremgang i de enkelte forretningssegmenter, hvor væksten er opnået som et produkt af god kundeservice, høj faglighed, høj kvalitet og konstante ambitioner om at gøre det bedre. 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, it og teknik tæt sammen om at skabe værdi for kunderne.

CEJ blev i sensommeren 2022 udsat for et cyberangreb, hvilket kortvarigt påvirkede selskabets leverancer over for kunder. Cyberangrebet resulterede ikke i tab af kundedata eller brud på personfølsomme oplysninger.

CEJ indgik i sommeren 2022 aftale med en større dansk pensionskasse om administration af dennes erhvervs- og boligportefølje med administrationsstart i efteråret 2022.

Virksomhedens øvrige kundeportefølje fortsatte væksten i 2022 særligt indenfor det professionelle investeringssegment, hvor der var tilgang af både indenlandske og udenlandske kunder.

Året i tal og fremtiden

CEJ har i 2022 på koncernniveau realiseret en bruttofortjeneste på 116.610 t.kr mod 94.377 t.kr. i 2021, hvilket er en vækst på 23,6%. Resultat før finansielle poster er realiseret på 5.273 t.kr. mod 6.851 t.kr i 2021. Der er realiseret et resultat for året på 3.954 t.kr mod 5.155 t.kr. i 2021. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2022 31.237 t.kr. mod 27.283 t.kr. pr. 31. december 2021.

CEJ konstaterede en tilfredsstillende omsætningsvækst i 2022 i alle segmenter. I 2023 er målsætningen fortsat vækst i omsætningen. CEJ går ind i 2023 med ambitionen om at forfølge en række vækst mål. Der forventes herunder en vækst i resultat før skat, som følge af det stigende aktivitetsniveau.

Ledelsesberetning

Om CEJ

Hovedaktivitet

CEJ's hovedaktivitet er ejendoms- og selskabsadministration for professionelle investorer inden for bolig og erhverv samt for grundejer-, andelsbolig- 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 bæredygtighed, bolig- og erhvervsudlejning samt juridisk bistand.

CEJ er blandt de førende virksomheder i Danmark indenfor ejendomsadministration og ejendomsforvaltning målt på størrelse, faglighed samt kunde- og medarbejdertilfredshed. CEJ fokuserer udelukkende på kerneydelserne indenfor den gedigne og professionelle ejendomsforvaltning. CEJ har ved udgangen af 2022 211 medarbejdere mod 156 ved udgangen af 2021 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.

Mest loyale medarbejdere og kunder

De medarbejdere, der hver dag arbejder i CEJ for at levere den bedst mulige ejendomsadministration til vores kunder er afgørende for vores vækst og stabilitet. Vores medarbejdere bliver i CEJ i mange år, og vi er blandt de virksomheder i vores branche med de mest loyale medarbejdere. Vi sørger for kontinuerlig efter- og videreuddannelse 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".

Kvalitet øst og vest for Storebælt

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 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 information, stamdata, dokumenter, drifts- og vedligeholdelsesplaner mm vedrørende deres ejendomme.

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold udover det tidligere anførte omkring cyberangreb.

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 | | Morderselskab | |
|---|------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | | 2022 DKK | 2021 DKK | 2022 DKK | 2021 DKK |
| Bruttofortjeneste | | 116.609.692 | 94.377.434 | 104.959.258 | 82.918.230 |
| Personaleomkostninger | 1 | -108.143.451 | -84.954.801 | -97.082.632 | -75.809.836 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -3.193.666 | -2.571.439 | -3.102.454 | -2.440.683 |
| Resultat før finansielle poster | | 5.272.575 | 6.851.194 | 4.774.172 | 4.667.711 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | 0 | 0 | 373.661 | 1.683.634 |
| Finansielle indtægter | | 4.365 | 295 | 4.365 | 295 |
| Finansielle omkostninger | | -204.612 | -236.432 | -185.390 | -211.533 |
| Resultat før skat | | 5.072.328 | 6.615.057 | 4.966.808 | 6.140.107 |
| Skat af årets resultat | 2 | -1.118.456 | -1.460.452 | -1.012.936 | -985.502 |
| Årets resultat | | 3.953.872 | 5.154.605 | 3.953.872 | 5.154.605 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | Koncern | | Morderselskab | |
|--|----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 2022 DKK | 2021 DKK | 2022 DKK | 2021 DKK |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 14.132.364 | 9.512.233 | 13.980.189 | 9.331.423 |
| Indretning af lejede lokaler | | 2.422.646 | 1.498.842 | 2.266.117 | 1.312.017 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 16.555.010 | 11.011.075 | 16.246.306 | 10.643.440 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 4 | 0 | 0 | 4.207.062 | 3.833.401 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 0 | 0 | 4.207.062 | 3.833.401 |
| Anlægsaktiver | | 16.555.010 | 11.011.075 | 20.453.368 | 14.476.841 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 8.020.685 | 6.401.010 | 6.524.862 | 5.245.244 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 1.009 | 0 | 1.009 |
| Andre tilgodehavender | | 8.363.334 | 2.962.236 | 7.489.646 | 2.732.215 |
| Selskabsskat | | 1.095.723 | 295.379 | 1.095.723 | 295.379 |
| Periodeafgrænsningsposter | 5 | 4.261.819 | 2.537.512 | 4.207.051 | 2.483.951 |
| Tilgodehavender | | 21.741.561 | 12.197.146 | 19.317.282 | 10.757.798 |
| Likvide beholdninger | | 8.767.246 | 15.422.747 | 8.382.404 | 13.967.799 |
| Omsætningsaktiver | | 30.508.807 | 27.619.893 | 27.699.686 | 24.725.597 |
| Aktiver | | 47.063.817 | 38.630.968 | 48.153.054 | 39.202.438 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | Koncern | | Moderselskab | |
|---|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 2022 DKK | 2021 DKK | 2022 DKK | 2021 DKK |
| Selskabskapital | | 5.000.000 | 5.000.000 | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Overført resultat | | 26.236.541 | 22.282.669 | 26.236.541 | 22.282.669 |
| Egenkapital | | 31.236.541 | 27.282.669 | 31.236.541 | 27.282.669 |
| Hensættelse til udskudt skat | 7 | 1.766.162 | 1.413.351 | 1.735.451 | 1.389.182 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.766.162 | 1.413.351 | 1.735.451 | 1.389.182 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 4.470.497 | 2.370.702 | 4.388.979 | 2.303.801 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 0 | 2.780.010 | 2.152.954 |
| Deposita | | 63.738 | 135.145 | 63.738 | 135.145 |
| Anden gæld | | 9.526.879 | 7.429.101 | 7.948.335 | 5.938.687 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 14.061.114 | 9.934.948 | 15.181.062 | 10.530.587 |
| Gældsforpligtelser | | 14.061.114 | 9.934.948 | 15.181.062 | 10.530.587 |
| Passiver | | 47.063.817 | 38.630.968 | 48.153.054 | 39.202.438 |
| Resultatdisponering | 6 | | | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8 | | | | |
| Nærtstående parter | 9 | | | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 | | | | |

Egenkapitalopgørelse

Koncern

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|------------------|----------------------|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 5.000.000 | 22.282.669 | 27.282.669 |
| Årets resultat | 0 | 3.953.872 | 3.953.872 |
| Egenkapital 31. december | 5.000.000 | 26.236.541 | 31.236.541 |

Moderselskab

| | | | |
|---------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar | 5.000.000 | 22.282.669 | 27.282.669 |
| Årets resultat | 0 | 3.953.872 | 3.953.872 |
| Egenkapital 31. december | 5.000.000 | 26.236.541 | 31.236.541 |

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | Koncern | |
|--|------|-------------------|--------------------|
| | | 2022 DKK | 2021 DKK |
| Årets resultat | | 3.953.872 | 5.154.605 |
| Reguleringer | | 4.509.704 | 4.267.733 |
| Ændring i driftskapital | | -4.617.905 | -15.062.762 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | 3.845.671 | -5.640.424 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 4.365 | 295 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -204.612 | -236.432 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | | 3.645.424 | -5.876.561 |
| Betalt selskabsskat | | -1.563.324 | -1.164.000 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 2.082.100 | -7.040.561 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | | -8.737.601 | -5.724.009 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | -8.737.601 | -5.724.009 |
| Ændring i likvider | | -6.655.501 | -12.764.570 |
| Likvider 1. januar | | 15.422.747 | 28.187.317 |
| Likvider 31. december | | 8.767.246 | 15.422.747 |
| Likvider specificeres således: | | | |
| Likvide beholdninger | | 8.767.246 | 15.422.747 |
| Likvider 31. december | | 8.767.246 | 15.422.747 |

Noter til årsregnskabet

| | Koncern | | Morderselskab | |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2022 DKK | 2021 DKK | 2022 DKK | 2021 DKK |
| 1 Personaleomkostninger | | | | |
| Lønninger | 95.030.226 | 74.732.174 | 85.536.197 | 66.863.475 |
| Pensioner | 9.853.851 | 7.680.079 | 8.653.034 | 6.714.506 |
| Andre omkostninger til social sikring | 1.706.933 | 1.381.462 | 1.460.585 | 1.171.978 |
| Andre personaleomkostninger | 1.552.441 | 1.161.086 | 1.432.816 | 1.059.877 |
| | 108.143.451 | 84.954.801 | 97.082.632 | 75.809.836 |
| | | | | |
| Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse | 3.700.656 | 3.220.326 | 3.700.656 | 3.220.326 |
| | | | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 175 | 142 | 150 | 120 |
| | | | | |
| 2 Skat af årets resultat | | | | |
| Årets aktuelle skat | 766.942 | 784.894 | 667.964 | 312.026 |
| Årets udskudte skat | 352.811 | 675.778 | 346.269 | 673.696 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | -1.297 | -220 | -1.297 | -220 |
| | 1.118.456 | 1.460.452 | 1.012.936 | 985.502 |

Noter til årsregnskabet

3 Materielle anlægsaktiver

Koncern

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Indretning af le- jede lokaler |
|---|---|-----------------------------------|
| | DKK | DKK |
| Kostpris 1. januar | 23.068.911 | 1.891.146 |
| Tilgang i årets løb | 7.586.504 | 1.151.097 |
| Afgang i årets løb | -203.057 | 0 |
| Kostpris 31. december | <u>30.452.358</u> | <u>3.042.243</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 13.556.678 | 392.304 |
| Årets afskrivninger | 2.966.373 | 227.293 |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | -203.057 | 0 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>16.319.994</u> | <u>619.597</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>14.132.364</u> | <u>2.422.646</u> |

Moderselskab

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Indretning af le- jede lokaler |
|---|---|-----------------------------------|
| | DKK | DKK |
| Kostpris 1. januar | 21.100.021 | 1.631.396 |
| Tilgang i årets løb | 7.554.223 | 1.151.097 |
| Afgang i årets løb | -203.057 | 0 |
| Kostpris 31. december | <u>28.451.187</u> | <u>2.782.493</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 11.768.598 | 319.379 |
| Årets afskrivninger | 2.905.457 | 196.997 |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | -203.057 | 0 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>14.470.998</u> | <u>516.376</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>13.980.189</u> | <u>2.266.117</u> |

Noter til årsregnskabet

| | Moterselskab | |
|---|------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 |
| | DKK | DKK |
| 4 Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 7.000.000 | 7.000.000 |
| Kostpris 31. december | 7.000.000 | 7.000.000 |
| Værdireguleringer 1. januar | -3.166.599 | -4.850.233 |
| Årets resultat | 373.661 | 1.683.634 |
| Værdireguleringer 31. december | -2.792.938 | -3.166.599 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 4.207.062 | 3.833.401 |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|----------------|----------|-----------------|-------------------------|-------------|----------------|
| CEJ Aarhus A/S | Aarhus | DKK 1.200.000 | 100% | 4.207.062 | 373.661 |

5 Periodeafgrænsningsposter

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

| | Moterselskab | |
|------------------------------|------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 |
| | DKK | DKK |
| 6 Resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 3.953.872 | 5.154.605 |
| | 3.953.872 | 5.154.605 |

Noter til årsregnskabet

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2022 DKK | 2021 DKK | 2022 DKK | 2021 DKK |
| 7 Hensættelse til udskudt skat | | | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar | 1.413.351 | 737.573 | 1.389.182 | 715.486 |
| Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen | 352.811 | 675.778 | 346.269 | 673.696 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december | 1.766.162 | 1.413.351 | 1.735.451 | 1.389.182 |
| Materielle anlægsaktiver | 1.766.162 | 1.413.351 | 1.735.451 | 1.389.182 |
| | 1.766.162 | 1.413.351 | 1.735.451 | 1.389.182 |

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

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:

| | | | | |
|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Inden for 1 år | 4.879.614 | 3.743.332 | 3.452.611 | 2.767.497 |
| Mellem 1 og 5 år | 5.442.352 | 0 | 0 | 0 |
| | 10.321.966 | 3.743.332 | 3.452.611 | 2.767.497 |

Andre eventualforpligtelser

| | | | | |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|
| Fraflytningsforpligtelse | 1.067.879 | 1.091.621 | 1.009.050 | 867.698 |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|

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.

Noter til årsregnskabet

9 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

CEJ Aarhus A/S

Datterselskab

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7. Ingen af sådanne transaktioner er foretaget i regnskabsåret.

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

Meldahlsvej 5, 1. 1613 København V

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CEJ Ejendomsadministration A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2022 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet CEJ Ejendomsadministration A/S 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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

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 koncernen. 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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 | 5-10 år |

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Pengestrøm 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

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm 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

| | |
|----------------------------|---|
| Afkastningsgrad | $\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$ |
| Soliditetsgrad | $\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$ |
| Forrentning af egenkapital | $\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ |