



CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsgade 5, 1, 1613 København V

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 29 80 32 50

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 20/2 2024

Per Wetke Hallgren
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	13
Noter til årsregnskabet	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. februar 2024

Direktion

Anne Marie Oksen
direktør

Bestyrelse

Per Wetke Hallgren
formand

Claus Okholm

Judy Jakobsen

Michael Christiansen

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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for CEJ Ejendomsadministration A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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 20. februar 2024

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 Stiftet: 18. december 2006 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Per Wetke Hallgren, formand Claus Okholm Judy Jakobsen Michael Christiansen Claus Erik Pedersen
Direktion	Anne Marie Oksen
Revisor	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				
	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	11.111	5.273	6.540	4.447	2.634
Resultat af finansielle poster	157	-200	-236	-192	-126
Årets resultat	8.789	3.954	5.155	3.578	1.994
Balance					
Balancesum	59.470	47.064	38.631	46.351	33.562
Egenkapital	40.026	31.237	27.283	22.128	18.550
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	20.516	2.082	-7.041	0	0
- investeringsaktivitet	-9.675	-8.738	-5.724	0	0
Årets forskydning i likvider	10.841	-6.656	-12.765	0	0
Antal medarbejdere	232	175	142	130	128
Nøgletal					
Afkastningsgrad	18,7%	11,2%	16,9%	9,6%	7,8%
Soliditetsgrad	67,3%	66,4%	70,6%	47,7%	55,3%
Egenkapitalforrentning	24,7%	13,5%	20,9%	17,6%	32,8%

Pengestrømmen for sammenligningstallene 2019 - 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 2023 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 binder fagspecialister ydelserne indenfor administration, økonomi, jura, it og teknik tæt sammen til kunden og er dermed med til at øge værdien af kundernes ejendomme.

Virksomhedens kundeportefølje fortsatte væksten i 2023, særligt indenfor det professionelle investeringssegment, hvor der var tilgang af både indenlandske og udenlandske kunder.

Året i tal og fremtiden

CEJ har i 2023 på koncernniveau realiseret en bruttofortjeneste på 161.075 t.kr mod 116.610 t.kr. i 2022. Resultat før finansielle poster er realiseret på 11.111 t.kr. mod 5.273 t.kr i 2022. Der er realiseret et resultat for året på 8.768 t.kr mod 3.954 t.kr. i 2022. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2023 40.005 t.kr. mod 31.237 t.kr. pr. 31. december 2022.

Resultatudviklingen fra 2022 til 2023 skal ses i lyset af, at CEJ i efteråret 2022 var udsat for cyber angreb, hvilket medførte omkostninger til rådgivere samt opgradering af it-plattformen. CEJ investerede herudover i 2022 væsentlige ressourcer i optimering af forretningsprocesser og produktudvikling herunder on-boarding af nye kunder. CEJ er i regnskabsåret positivt påvirket af helårseffekten af tilgang af større kunder i 2022.

Målsætningen i 2024 er fortsat vækst i omsætningen og indtjening. CEJ går ind i 2024 med ambitionen om at forfølge en række forretningsmål. Der forventes herunder en vækst i resultat før skat, som følge af et stigende aktivitetsniveau.

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 miljø samt juridisk bistand. CEJ har i 2023 udviklet en ny boligudlejningsplatform til understøttelse af CEJ's udlejningsafdeling.

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

CEJ har ved udgangen af 2023 250 medarbejdere mod 211 ved udgangen af 2022 og er landsdækkende med kontor i København og Aarhus.

CEJ er lønforvaltere af eksternt ansatte viceværter og foretager styring og koordinering af 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 muligheder for 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".

Ledelsesberetning

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 kontor i København og i Aarhus.

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 og høj it sikkerhed, der medvirker til, at kunden hurtigere og nemmere kan få onlineadgang til finansiel information, stamdata, dokumenter, drifts- og vedligeholdelsesplaner mm vedrørende deres ejendomme.

Kundetilfredshed

CEJ modtager løbende tilkendegivelser fra kunder, hvor de udtrykker stor tilfredshed med CEJ, og særligt fremhæver det høje kvalitetsniveau samt det konstruktive og tillidsfulde samarbejde vedrørende administration og drift af ejendommene, som CEJ formår at etablere.

Ansvarlighed

I 2023 har CEJ arbejdet målrettet på at indarbejde samfundsansvar i vores forretning. Vi har arbejdet i to spor. Et spor med fokus på at hjælpe vores kunder i mål med deres ESG-dagsorden og et internt spor med fokus på vores eget samfundsansvar, og hvordan vi kan bidrage til samfundet omkring os.

CEJ har længe haft fokus på energirigtige løsninger, og i 2020 oprettede vi afdelingen Energi & Miljø for at understrege dette fokus. Vi hjælper vores kunder med at tegne grønne profiler. Vores medarbejdere brænder for initiativer, der er ansvarlige både i et energibesparende og økonomisk perspektiv.

Vi har pligt til at være bevidste i vores valg af produkter, leverandører og vores egen etik. Det har blandt andet ført til, at vi har indført et "Adfærdskodeks for CEJ Ejendomsadministration" og et "Adfærdskodeks for leverandører". Adfærdskodekset er vores overordnede ramme for vores værdier og den adfærd, vi driver ejendomsadministration efter. Grundlæggende ønsker vi at være ordentlige, udvise ansvarlig og passende adfærd, samt respektere menneske- og arbejdstagerrettigheder. Det tilstræber vi også at understøtte med vores valg af leverandører. CEJ har udarbejdet en ansvarlighedsrapport, der beskriver vores ESG-dagsorden.

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 2023 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Bruttofortjeneste		161.074.721	116.609.692	148.611.563	104.959.256
Personaleomkostninger	1	-145.020.424	-108.143.451	-131.379.915	-97.082.632
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-4.943.466	-3.193.666	-4.637.683	-3.102.454
Resultat før finansielle poster		11.110.831	5.272.575	12.593.965	4.774.170
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-1.148.963	373.661
Finansielle indtægter		181.848	4.365	170.648	4.365
Finansielle omkostninger		-24.771	-204.612	-23.971	-185.391
Resultat før skat		11.267.908	5.072.328	11.591.679	4.966.805
Skat af årets resultat	2	-2.478.570	-1.118.456	-2.802.342	-1.012.936
Årets resultat	3	8.789.338	3.953.872	8.789.337	3.953.869

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Erhvervede licenser		9.740.051	8.013.823	9.740.051	8.013.823
Immaterielle anlægsaktiver	4	9.740.051	8.013.823	9.740.051	8.013.823
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.163.610	6.118.541	6.503.342	5.966.366
Indretning af lejede lokaler		4.383.108	2.422.646	4.283.473	2.266.117
Materielle anlægsaktiver	5	11.546.718	8.541.187	10.786.815	8.232.483
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0	3.058.099	4.207.062
Finansielle anlægsaktiver		0	0	3.058.099	4.207.062
Anlægsaktiver		21.286.769	16.555.010	23.584.965	20.453.368
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.524.455	8.020.685	7.824.241	6.524.862
Andre tilgodehavender		3.823.409	8.363.334	3.221.344	7.489.646
Selskabsskat		1.061.573	1.095.723	1.061.573	1.095.723
Periodeafgrænsningsposter	7	4.166.464	4.261.819	4.097.038	4.207.051
Tilgodehavender		18.575.901	21.741.561	16.204.196	19.317.282
Likvide beholdninger		19.607.613	8.767.246	19.318.487	8.382.404
Omsætningsaktiver		38.183.514	30.508.807	35.522.683	27.699.686
Aktiver		59.470.283	47.063.817	59.107.648	48.153.054

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Overført resultat		30.675.879	26.236.541	30.675.878	26.236.538
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.350.000	0	4.350.000	0
Egenkapital		40.025.879	31.236.541	40.025.878	31.236.538
Hensættelse til udskudt skat	8	2.700.922	1.766.162	2.572.816	1.735.451
Hensatte forpligtelser		2.700.922	1.766.162	2.572.816	1.735.451
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.941.440	4.470.497	1.919.904	4.388.979
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	1.996.992	2.780.010
Deposita		63.738	63.738	63.738	63.738
Anden gæld		14.738.304	9.526.879	12.528.320	7.948.338
Kortfristede gældsforpligtelser		16.743.482	14.061.114	16.508.954	15.181.065
Gældsforpligtelser		16.743.482	14.061.114	16.508.954	15.181.065
Passiver		59.470.283	47.063.817	59.107.648	48.153.054
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9				
Nærtstående parter	10				
Anvendt regnskabspraksis	11				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	5.000.000	26.236.541	0	31.236.541
Årets resultat	0	4.439.338	4.350.000	8.789.338
Egenkapital 31. december	5.000.000	30.675.879	4.350.000	40.025.879

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	5.000.000	26.236.541	0	31.236.541
Årets resultat	0	4.439.337	4.350.000	8.789.337
Egenkapital 31. december	5.000.000	30.675.878	4.350.000	40.025.878

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		DKK	DKK
Årets resultat		8.789.338	3.953.872
Regulering		7.264.959	4.509.704
Ændring i driftskapital		5.813.878	-4.617.905
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		21.868.175	3.845.671
Renteindbetalinger og lignende		181.848	4.365
Renteudbetalinger og lignende		-24.771	-204.612
Pengestrømme fra ordinær drift		22.025.252	3.645.424
Betalt selskabsskat		-1.509.660	-1.563.324
Pengestrømme fra driftsaktivitet		20.515.592	2.082.100
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-3.870.142	-4.734.731
Køb af materielle anlægsaktiver		-5.805.083	-4.002.870
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-9.675.225	-8.737.601
Ændring i likvider		10.840.367	-6.655.501
Likvider 1. januar		8.767.246	15.422.747
Likvider 31. december		19.607.613	8.767.246
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		19.607.613	8.767.246
Likvider 31. december		19.607.613	8.767.246

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	126.432.499	95.030.226	115.691.011	85.536.197
Pensioner	13.928.080	9.853.851	11.742.670	8.653.034
Andre omkostninger til social sikring	2.150.759	1.706.933	1.867.989	1.460.585
Andre personaleomkostninger	2.509.086	1.552.441	2.078.245	1.432.816
	145.020.424	108.143.451	131.379.915	97.082.632
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	4.241.461	3.700.656	4.241.461	3.700.656
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	232	175	199	150
Antal beskæftigede medarbejdere pr. 31. december	250	211		

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
2. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	1.547.224	766.942	1.968.391	667.964
Årets udskudte skat	934.760	352.811	837.365	346.269
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-3.414	-1.297	-3.414	-1.297
	2.478.570	1.118.456	2.802.342	1.012.936

	Moderselskab	
	2023	2022
	DKK	DKK
3. Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.350.000	0
Overført resultat	4.439.337	3.953.869
	8.789.337	3.953.869

Noter til årsregnskabet

4. Immaterielle anlægsaktiver

	Koncern	Moderselskab
	Erhvervede licenser m.v DKK	Erhvervede licenser m.v DKK
Kostpris 1. januar	0	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	10.052.038	10.052.038
Tilgang i årets løb	3.870.142	3.870.142
Kostpris 31. december	13.922.180	13.922.180
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	2.038.215	2.038.215
Årets afskrivninger	2.143.914	2.143.914
Ned- og afskrivninger 31. december	4.182.129	4.182.129
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.740.051	9.740.051

5. Materielle anlægsaktiver

	Koncern		Moderselskab	
	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar DKK	Indretning af lejede lokaler DKK	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar DKK	Indretning af lejede lokaler DKK
Kostpris 1. januar	30.452.360	3.042.241	28.451.189	2.782.492
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-10.052.038	0	-10.052.038	0
Tilgang i årets løb	3.247.324	2.557.760	2.594.262	2.453.839
Kostpris 31. december	23.647.646	5.600.001	20.993.413	5.236.331
Ned- og afskrivninger 1. januar	16.319.994	619.597	14.470.998	516.376
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-2.038.215	0	-2.038.215	0
Årets afskrivninger	2.202.257	597.296	2.057.288	436.482
Ned- og afskrivninger 31. december	16.484.036	1.216.893	14.490.071	952.858
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.163.610	4.383.108	6.503.342	4.283.473

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2023	2022
	DKK	DKK
6. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	7.000.000	7.000.000
Kostpris 31. december	7.000.000	7.000.000
Værdireguleringer 1. januar	-2.792.938	-3.166.599
Årets resultat	-1.148.963	373.661
Værdireguleringer 31. december	-3.941.901	-2.792.938
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.058.099	4.207.062

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
CEJ Aarhus A/S	Aarhus	1.200.000	100%	3.058.098	-1.148.963
				3.058.098	-1.148.963

7. Periodeafgrænsningsposter

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

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
8. Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	1.766.162	1.413.351	1.735.451	1.389.182
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	934.760	352.811	837.365	346.269
Hensættelse til udskudt skat 31. december	2.700.922	1.766.162	2.572.816	1.735.451

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Leje- og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:				
Inden for 1 år	4.397.553	4.879.614	2.989.939	3.452.611
Mellem 1 og 5 år	3.771.615	5.442.352	0	0
	8.169.168	10.321.966	2.989.939	3.452.611

Andre eventualforpligtelser

Fraflytningsforpligtelse	1.247.050	1.068.879	1.009.050	1.009.050
--------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for tilgodehavende selskabsskat i koncernen udgør DKK 1.061.573. 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.

10. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

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.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn

C.E. Jensens Fond

Hjemsted

Meldahlsgade 5,1. 1613 København V

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CEJ Ejendomsadministration A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post., jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

Noter til årsregnskabet

Resultatopgørelsen for udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen for integrerede udenlandske enheder omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs, idet poster afledt af ikke-monetære balanceposter dog omregnes til transaktionsdagens kurser for de underliggende aktiver eller forpligtelser. Monetære balanceposter omregnes til balancedagens kurs, mens ikke-monetære poster omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregningen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Serviceydelse 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.

Bruttoresultat

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Noter til årsregnskabet

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

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

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere.

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 opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

Noter til årsregnskabet

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

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.

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.

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af .

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital