

# CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahls­gade 5, 1,  
1613 Kø­ben­havn V  
CVR-nr. 29803250

## Årsrapport for 2024

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. februar 2025

---

Per Wetke Hallgren  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger	7
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	20

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. februar 2025

### Direktion

Anne Marie Oksen  
direktør

### Bestyrelse

Per Wetke Hallgren  
formand

Claus Okholm

Judy Jakobsen

Michael Christiansen

Claus Erik Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for CEJ Ejendomsadministration A/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, 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 revisorers 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 regnskabet 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 regnskab, 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.
- \* 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.
- \* Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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, 3. februar 2025

**PricewaterhouseCoopers**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771231

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
Statsautoriseret revisor  
mne32198

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5, 1, 1613 København V CVR-nr.: 29803250 Stiftelsesdato: 18. december 2006 Hjemstedskommune: København Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Bestyrelse</b>	Per Wetke Hallgren, formand Claus Okholm Judy Jakobsen Michael Christiansen Claus Erik Pedersen
<b>Direktion</b>	Anne Marie Oksen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr.: 33771231

## Hoved- og nøgletal

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

*Hovedtal er i tusinder.*

	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Koncern</b>					
Resultat:					
Resultat af primær drift	12.196	11.111	5.273	6.540	4.447
Resultat af finansielle poster	723	157	-200	-236	-192
Årets resultat	10.081	8.789	3.954	5.155	3.578
Balance:					
Balancesum	65.860	59.470	47.064	38.631	46.351
Egenkapital	45.757	40.026	31.337	27.283	22.128
Pengestrømme:					
Pengestrømme fra:					
- Driftsaktivitet	14.088	20.516	2.082	-7.041	0
- Investeringsaktivitet	-4.496	-9.675	-8.738	-5.724	0
- Finansieringsaktivitet	-4.350	0	0	0	0
Årets forskydning i likvider	5.242	10.841	-6.656	-12.765	0
Gennemsnitlig antal medarbejdere	267	232	175	142	130
Nøgletal (i %):					
Afkastningsgrad	18,5	18,7	11,2	16,9	9,6
Soliditetsgrad	69,5	67,3	66,4	70,6	47,7
Egenkapitalforrentning	23,5	24,7	13,5	20,9	17,6

Pengestrømmen for sammenligningstallet 2020 er ikke oplyst i hoved- og nøgletalsoversigten, da koncernen med henvisning til årsregnskabsloven §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 2024 i lighed med 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, teknik, jura, og it tæt sammen til kunden og bidrager til at øge værdien af kundernes ejendomme.

Virksomhedens kundeportefølje fortsatte væksten i 2024, særligt indenfor det professionelle investeringssegment, hvor der var tilgang af både indenlandske og udenlandske kunder.

### Året i tal og fremtiden

CEJ har i 2024 på koncernniveau realiseret en bruttofortjeneste på 189.402 t.kr. mod 161.075 t.kr. i 2023. Resultat før finansielle poster er realiseret på 12.196 t.kr. mod 11.111 t.kr. i 2023. Der er realiseret et resultat for året på 10.081 t.kr. mod 8.789 t.kr. i 2023. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2024 45.757 t.kr. mod 40.026 t.kr. i 2023.

CEJ har i 2024 på moderselskabsniveau realiseret en bruttofortjeneste på 176.424 t.kr. mod 148.612 t.kr. i 2023. Resultat før finansielle poster er realiseret på 13.333 t.kr. mod 12.594 t.kr. i 2023. Der er realiseret et resultat for året på 10.081 t.kr. mod 8.789 t.kr. i 2023. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2024 45.757 t.kr. mod 40.026 t.kr. i 2023.

Resultat for året er i overensstemmelse med forventningerne, som udtrykt i årsrapporten for 2023..

Målsætningen i 2025 er fortsat vækst i omsætning og indtjening. CEJ går ind i 2025 med ambitionen om at forfølge en række forretningsmål. Der forventes herunder, at resultat før skat ligger i niveauet 10-15% over sidste år.

### Væsentligste aktiviteter

CEJ's væsentligste aktivitet 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, juridisk bistand samt boligudlejning.

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

CEJ har ved udgangen af 2024 272 medarbejdere mod 250 ved udgangen af 2023 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 samt 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".

### 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.

## Ledelsesberetning

### 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.

CEJ har besluttet at benytte CIS 18 kontrollerne som rammeværktøj for sin indsats mod cybertrusler. CIS 18 er valgt p.g.a. dets omfattende og operative tilgang til cybersikkerhed, der skal sikre, at alle angrebsflader gennemgås og initiativer igangsættes. Dette skal styrke den overordnede modstandskraft CEJ har mod fremtidige cyberangreb, og dermed mindske risikoen for nedbrud, læk og datatab. Indsatsen løber over en 2-årig periode med opstart januar 2024, hvorefter der foretages review hvert andet år på alle 18 kontroller for at sikre, at de fortsat er på et acceptabelt niveau. Det kræver investeringer i systemer og ressourcer til overvågning og opdateringer af driften kontinuerligt, men giver samtidig en tryghed for både kunder og medarbejdere om, at driften og data er sikret bedst muligt.

### 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 2024 har CEJ fortsat det målrettede arbejde med 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 har oprettet 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 2024 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2024 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2024 tDKK	2023 tDKK	2024 tDKK	2023 tDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>189.402</b>	<b>161.075</b>	<b>176.424</b>	<b>148.612</b>
Personaleomkostninger	1	-171.603	-145.021	-157.590	-131.380
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-5.603	-4.943	-5.501	-4.638
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>12.196</b>	<b>11.111</b>	<b>13.333</b>	<b>12.594</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-869	-1.149
Finansielle indtægter		735	182	711	171
Finansielle omkostninger		-12	-25	-12	-24
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.919</b>	<b>11.268</b>	<b>13.163</b>	<b>11.592</b>
Skat af årets resultat	2	-2.838	-2.479	-3.082	-2.803
<b>Årets resultat</b>		<b>10.081</b>	<b>8.789</b>	<b>10.081</b>	<b>8.789</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	4.350	0	4.350
Overført resultat		10.081	4.439	10.081	4.439
<b>Resultatdisponering</b>		<b>10.081</b>	<b>8.789</b>	<b>10.081</b>	<b>8.789</b>

## Balance 31. december 2024

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2024 tDKK	2023 tDKK	2024 tDKK	2023 tDKK
<b>Aktiver</b>					
Erhvervede licenser		9.864	9.740	9.864	9.740
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	3	<b>9.864</b>	<b>9.740</b>	<b>9.864</b>	<b>9.740</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.250	7.164	5.382	6.503
Indretning af lejede lokaler		4.065	4.383	3.977	4.284
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>10.315</b>	<b>11.547</b>	<b>9.359</b>	<b>10.787</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	2.189	3.058
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.189</b>	<b>3.058</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.179</b>	<b>21.287</b>	<b>21.412</b>	<b>23.585</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.458	9.524	9.699	7.824
Andre tilgodehavender		4.501	3.823	3.830	3.222
Selskabsskat		1.092	1.062	1.092	1.062
Periodeafgrænsningsposter	6	3.780	4.166	3.686	4.097
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.831</b>	<b>18.575</b>	<b>18.307</b>	<b>16.205</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>24.850</b>	<b>19.608</b>	<b>24.032</b>	<b>19.318</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>45.681</b>	<b>38.183</b>	<b>42.339</b>	<b>35.523</b>
<b>Aktiver</b>		<b>65.860</b>	<b>59.470</b>	<b>63.751</b>	<b>59.108</b>

## Balance 31. december 2024

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2024 tDKK	2023 tDKK	2024 tDKK	2023 tDKK
<b>Passiver</b>					
Selskabskapital		5.000	5.000	5.000	5.000
Overført resultat		40.757	30.676	40.757	30.676
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	4.350	0	4.350
<b>Egenkapital</b>		<b>45.757</b>	<b>40.026</b>	<b>45.757</b>	<b>40.026</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	2.890	2.701	2.751	2.573
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.890</b>	<b>2.701</b>	<b>2.751</b>	<b>2.573</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.680	1.941	1.653	1.920
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	586	1.997
Anden gæld		15.533	14.738	13.004	12.528
Deposita		0	64	0	64
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.213</b>	<b>16.743</b>	<b>15.243</b>	<b>16.509</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.213</b>	<b>16.743</b>	<b>15.243</b>	<b>16.509</b>
<b>Passiver</b>		<b>65.860</b>	<b>59.470</b>	<b>63.751</b>	<b>59.108</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8				
Nærtstående parter	9				

## Egenkapitalopgørelse

### Moderselskab

	Selskabs kapital tDKK	Overført resultat tDKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året tDKK	I alt tDKK
Egenkapital 1. januar 2024	5.000	30.676	4.350	40.026
Betalt udbytte			-4.350	-4.350
Årets resultat		10.081		10.081
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>5.000</b>	<b>40.757</b>	<b>0</b>	<b>45.757</b>

### Koncern

	Selskabs- kapital tDKK	Overført resultat tDKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året tDKK	I alt tDKK
Egenkapital 1. januar 2024	5.000	30.676	4.350	40.026
Betalt udbytte			-4.350	-4.350
Årets resultat		10.081		10.081
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>5.000</b>	<b>40.757</b>	<b>0</b>	<b>45.757</b>

## Koncernpengestrømsopgørelse

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>tDKK</b>	<b>tDKK</b>
Årets resultat	10.081	8.789
Reguleringer	7.718	7.265
Ændring i driftskapital	-1.752	5.814
<b>Pengestrøm fra drift før finansielle poster</b>	<b>16.047</b>	<b>21.868</b>
Renteindbetalinger og lignende	735	182
Renteudbetalinger og lignende	-12	-25
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>16.770</b>	<b>22.025</b>
Betalt selskabsskat	-2.682	-1.509
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>14.088</b>	<b>20.516</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-2.791	-3.870
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.705	-5.805
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-4.496</b>	<b>-9.675</b>
Udbetalt udbytte	-4.350	0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-4.350</b>	<b>0</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>5.242</b>	<b>10.841</b>
Likvider 1. januar	19.608	8.767
<b>Likvider 31. december</b>	<b>24.850</b>	<b>19.608</b>
<b>Likvider specificeres således:</b>		
Likvide beholdninger	24.850	19.608
<b>Likvider 31. december</b>	<b>24.850</b>	<b>19.608</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	tDKK	tDKK	tDKK	tDKK
Lønninger	149.164	126.433	139.753	115.691
Pensioner	16.135	13.928	13.183	11.743
Andre omkostninger til social sikring	3.367	2.151	2.283	1.868
Andre personaleomkostninger	2.937	2.509	2.371	2.078
	<b>171.603</b>	<b>145.021</b>	<b>157.590</b>	<b>131.380</b>
<i>Heraf udgør vederlag til:</i>				
Bestyrelse og direktion	4.532	4.241	4.441	4.155
	<b>4.532</b>	<b>4.241</b>	<b>4.441</b>	<b>4.155</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	267	232	229	199

### 2. Skat af årets resultat

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	tDKK	tDKK	tDKK	tDKK
Årets aktuelle skat	2.652	1.547	2.904	1.969
Årets udskudte skat	186	935	178	837
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-3	0	-3
	<b>2.838</b>	<b>2.479</b>	<b>3.082</b>	<b>2.803</b>



## Noter

### 3. Immaterielle anlægsaktiver

	Koncern Erhvervede licenser 2024 tDKK	Moder Erhvervede licenser 2024 tDKK
Kostpris 1. januar	13.922	13.922
Tilgang i årets løb	2.791	2.791
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>16.713</b>	<b>16.713</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-4.182	-4.182
Årets afskrivninger	-2.667	-2.667
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-6.849</b>	<b>-6.849</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>9.864</b>	<b>9.864</b>

### 4. Materielle anlægsaktiver

	Koncern Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Moder Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar	23.648	5.600	20.993	5.236
Tilgang i årets løb	1.461	244	1.163	244
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>25.109</b>	<b>5.844</b>	<b>22.156</b>	<b>5.480</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-16.484	-1.218	-14.490	-953
Årets afskrivninger	-2.375	-561	-2.284	-550
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-18.859</b>	<b>-1.779</b>	<b>-16.774</b>	<b>-1.503</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>6.250</b>	<b>4.065</b>	<b>5.382</b>	<b>3.977</b>

## Noter

### 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Moterselskab	
	2024 tDKK	2023 tDKK
Kostpris 1. januar	7.000	7.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>7.000</b>	<b>7.000</b>
Værdireguleringer 1. januar	-3.942	-2.793
Årets resultat	-869	-1.149
<b>Værdireguleringer 31. december</b>	<b>-4.811</b>	<b>-3.942</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.189</b>	<b>3.058</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn: CEJ Aarhus A/S  
Hjemsted: Aarhus  
Selskabskapital: 1.200 tDKK  
Ejerandel: 100%  
Egenkapital: 2.189 tDKK  
Årets resultat: -869 tDKK

### 6. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnemeter og licenser.

### 7. Hensættelser til udskudt skat

	Koncern		Moterselskab	
	2024 tDKK	2023 tDKK	2024 tDKK	2023 tDKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	2.704	1.766	2.573	1.736
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	186	935	178	837
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>2.890</b>	<b>2.701</b>	<b>2.751</b>	<b>2.573</b>

## Noter

### 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

	2024	2023	2024	2023
	tDKK	tDKK	tDKK	tDKK
Inden for 1 år	4.842	4.397	3.437	2.990
Mellem 1 og 5 år	2.287	3.772	0	0
	<b>7.129</b>	<b>8.169</b>	<b>3.437</b>	<b>2.990</b>

#### Andre eventualforpligtelser

Fraflytningsforpligtelse	1.322	1.247	1.079	1.009
--------------------------	-------	-------	-------	-------

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for tilgodehavende selskabsskat i koncernen udgør 1.092 t.kr..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.

### 9. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

CEJ Aarhus A/S

#### Grundlag

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 tillige i koncernrapporten for moderselskabet:

#### Navn

C.E. Jensen Fond

#### Hjemsted

Meldahlsgade 5,1. 1613 København V

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CEJ Ejendomsadministration A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskabet for 2024 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 modervirksomheden CEJ Ejendomsadministration A/S og 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 sammenlægges 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 præsentrationsvaluta 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 finansiel post. Hvis valutadisponeringer anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringer 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 finansiel post, jf. dog afsnittet om regnskabsmæssig afdækning.

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 valutakurs-

## Anvendt regnskabspraksis

reguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen for integrerede 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 og 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.

## Generelt

### Resultatopgørelsen

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning 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
- indbetaling er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Indtægter fra salg af tjenesteydelser, hvilket omfatter honorar for administration samt transaktioner, indregnes i nettoomsætningen i takt med, at ydelsen leveres, og når det er sandsynligt, at økonomiske fordele vil tilgå selskabet, og når sådanne indtægter kan opgøres pålideligt

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusiv moms.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af real-kreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydninger 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.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

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 fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsessum 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 opførelse 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:

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 retlig eller 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 forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og it-licenser.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af 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 beregningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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

#### 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.

#### Pengestrømsopgørelsen

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

#### *Pengestrømme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Pengestrømme fra investeringsaktivitet*

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

### *Pengestrømme 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 og kortfristede værdipapirer med en løbetid på under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad:  $\text{Resultat af ordinær drift} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$

Soliditetsgrad  $\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$

Egenkapitalforrentning  $\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".