

CEJ Aarhus A/S

Runevej 2A

8210 Aarhus V

CVR-nr. 34206465

Årsrapport for 2025

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. februar 2026

Per Wetke Hallgren
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 CEJ Aarhus A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter i regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2026

Direktion

Anne Marie Oksen
direktør

Bestyrelse

Per Wetke Hallgren
formand

Claus Okholm
næstformand

Judy Jakobsen

Michael Christiansen

Claus Erik Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CEJ Aarhus A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for CEJ Aarhus A/S for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("Regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, 23. februar 2026

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Maj-Britt Nørskov Nannestad
Statsautoriseret revisor
mne32198

Tobias Damm Larsen
Statsautoriseret revisor
mne52092

Selskabsoplysninger

Selskabet	CEJ Aarhus A/S Runevej 2A 8210 Aarhus V CVR-nr.: 34206465 Stiftelsesdato: 28. december 2011 Hjemstedskommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025
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 CVR-nr.: 33771231

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsadministration samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Årets bruttofortjeneste udgør 15.170 t.kr. mod 12.586 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -528 t.kr. mod -869 t.kr. sidste år. Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Fokus er fortsat at optimere driften og dermed indtjeningen indenfor selskabets forretningsområder, og der arbejdes fortsat på forskellige tiltag for at øge omsætningen samtidig med en fastholdelse af selskabets kompetente medarbejdere.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

	Note	2025 tDKK	2024 tDKK
Bruttofortjeneste		15.170	12.586
Personaleomkostninger	1	-15.732	-13.621
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-127	-103
Resultat før finansielle poster		-689	-1.138
Finansielle indtægter		12	24
Resultat før skat		-677	-1.114
Skat af årets resultat	2	149	245
Årets resultat		-528	-869
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-528	-869
Resultatdisponering		-528	-869

Balance 31. december 2025

	Note	2025 tDKK	2024 tDKK
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		752	868
Indretning af lejede lokaler		76	87
Materielle anlægsaktiver	3	828	955
Anlægsaktiver		828	955
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.020	1.759
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		682	586
Andre tilgodehavender		638	657
Periodeafgrænsningsposter		195	94
Tilgodehavender		3.535	3.096
Likvide beholdninger		248	818
Omsætningsaktiver		3.783	3.914
Aktiver		4.611	4.869

Balance 31. december 2025

	Note	2025 tDKK	2024 tDKK
Passiver			
Selskabskapital		1.200	1.200
Overført resultat		461	989
Egenkapital		1.661	2.189
Hensættelse til udskudt skat	4	130	139
Hensatte forpligtelser		130	139
Leverandører af varer og tjenesteydelser		139	27
Anden gæld		2.681	2.514
Kortfristede gældsforpligtelser		2.820	2.541
Gældsforpligtelser		2.820	2.541
Passiver		4.611	4.869
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital tDKK	Overført resultat tDKK	I alt tDKK
Egenkapital 1. januar 2025	1.200	989	2.189
Årets resultat		-528	-528
Egenkapital 31. december 2025	1.200	461	1.661

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2025 tDKK	2024 tDKK
Lønninger	11.731	11.503
Pensioner	3.323	1.608
Andre omkostninger til social sikring	517	331
Andre personaleomkostninger	161	179
	15.732	13.621
<i>Heraf udgør vederlag til:</i>		
Bestyrelse	108	91
	108	91
Gennemsnitligt antal beskæftigede	40	38

2. Skat af årets resultat

	2025 tDKK	2024 tDKK
Årets aktuelle skat	-140	-253
Årets udskudte skat	-9	8
	-149	-245

3. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 2025 tDKK	Indretning af lejede lokaler 2025 tDKK
Kostpris 1. januar	2.952	163
Kostpris 31. december	2.952	163
Af- og nedskrivninger 1. januar	-2.084	-76
Årets afskrivninger	-116	-11
Af- og nedskrivninger 31. december	-2.200	-87
Regnskabsmæssig værdi 31. december	752	76

Noter

4. Hensættelser til udskudt skat

	2025 tDKK	2024 tDKK
Hensættelse af udskudt skat	139	131
Årets regulering af udskudt skat	-9	8
Saldo ultimo	130	139

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats og vedrører materielle anlægsaktiver.

5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing.

	2025 tDKK	2024 tDKK
Inden for 1 år	1.433	1.405
Mellem 1 og 5 år	1.096	2.287
	2.529	3.692

	2025 tDKK	2024 tDKK
Selskabet har en huslejekontrakt med en skønnet fraflytningsforpligtelse	264	244

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår i årsrapporten for CEJ Ejendomsadministration A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. 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 selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der påhviler ikke selskabet sikkerhedsstillelser og pantsætninger pr. 31. december 2025.

6. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet samt i det ultimative moderselskab:

CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade 5,1. 1613 København V
C.E. Jensens Fond, Meldahlsgade 5,1. 1613 København V

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CEJ Aarhus A/S for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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

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 eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

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

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 klart til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmaterial og inventar:	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	5-10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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

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.

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 forsikringer, licenser og abonnementer.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 med 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 den nominelle værdi.