

Ceg Ejendom A/S

Hjemstedsadresse: Bakkegårdsvej 301, 3050 Humlebæk

CVR-nummer 32 60 39 12

Årsrapport 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/5-2023

Claus Vejby Geleff
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ceg Ejendom A/S Bakkegårdsvej 301 3050 Humlebæk Hjemstedskommune: Fredensborg
Bestyrelse	Eva Gjølge Geleff, formand Claus Vejby Geleff Lars Stenholt
Direktion	Claus Vejby Geleff
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Stiftelsesdato	29. marts 1971
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning af erhvervsejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Ceg Ejendom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 25. maj 2023

Direktion

Claus Vejby Geleff

Bestyrelse

Eva Gjøe Geleff
formand

Claus Vejby Geleff

Lars Stenholt

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ceg Ejendom A/S:

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ceg Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Helsingør, den 25. maj 2023

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
mne26676

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ceg Ejendom A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en 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, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. CE & MM ApS fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	10 - 40 år	Forventet scrapværdi	30 - 40%
-----------	------------	----------------------	----------

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab CE & MM ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2022	2021
	Bruttofortjeneste	748.966	1.055.461
4	Afskrivninger	277.080	276.121
	Resultat af primær drift	471.886	779.340
1	Finansielle indtægter	0	3.543
2	Finansielle omkostninger	244.509	244.220
	Resultat før skat	227.377	538.663
3	Skat af årets resultat	50.024	118.501
	Årets resultat	177.353	420.162
	Resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført til overført resultat	177.353	420.162
	Disponeret	177.353	420.162

Balance 31. december

Aktiver

Note		2022	2021
4	Grunde og bygninger	13.162.757	13.439.837
	Materielle anlægsaktiver	13.162.757	13.439.837
	Anlægsaktiver	13.162.757	13.439.837
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	76.069
	Andre tilgodehavender	0	8.528
	Periodeafgrænsningsposter	0	24.376
	Tilgodehavender	0	108.973
	Likvide beholdninger	97.471	34.943
	Omsætningsaktiver	97.471	143.916
	Aktiver i alt	13.260.228	13.583.753

Balance 31. december

Passiver

Note		2022	2021
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	2.400.033	2.222.680
	Foreslået udbytte	0	0
	Egenkapital	2.900.033	2.722.680
	Hensættelse til udskudt skat	344.987	294.963
	Hensatte forpligtelser	344.987	294.963
5	Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	0	6.661.384
	Langfristet gæld	0	6.661.384
5	Kreditinstitutter i øvrigt	0	87.390
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4	24.378
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.906.718	3.585.438
3	Skyldig selskabsskat	0	60.874
	Anden gæld	108.486	146.646
	Kortfristet gæld	10.015.208	3.904.726
	Gæld i alt	10.015.208	10.566.110
	Passiver i alt	13.260.228	13.583.753
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualforpligtelser		
8	Personaleomkostninger		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	1.802.518	0	2.302.518
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	420.162	0	420.162
Egenkapital 31. december 2021	500.000	2.222.680	0	2.722.680
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	2.222.680	0	2.722.680
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	177.353	0	177.353
Egenkapital 31. december 2022	500.000	2.400.033	0	2.900.033

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
1 Finansielle indtægter		
Renter Holdingselskabet CE&MM ApS	0	3.543
	0	3.543
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	244.509	244.220
	244.509	244.220
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	0	60.874
Ændring af hensættelse til udskudt skat	50.024	57.627
	50.024	118.501
4 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum 1. januar	14.659.021	14.614.693
Årets tilgang	0	44.328
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	14.659.021	14.659.021
Afskrivninger 1. januar	1.219.184	943.063
Årets afskrivninger	277.080	276.121
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	1.496.264	1.219.184
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.162.757	13.439.837

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
5 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	0	6.308.050
Forfald 1-5 år	0	353.334
Forfald inden 1 år	0	87.390
	0	6.748.774

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve i selskabets ejendom for i alt t.kr. 8.630 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet CE & MM ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

8 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

Eva Gjõe Geleff

Navnet returneret af dansk MitID var:

Eva Gjõe Geleff

Bestyrelsesformand

ID: 760660be-31e0-4c34-8b7c-9e18c57e9666

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2023 kl.: 17:48:23

Underskrevet med MitID



Claus Vejby Geleff

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Vejby Geleff

Bestyrelsesmedlem

ID: 19ae2457-049e-4a36-b5b9-04e3803551a9

Tidspunkt for underskrift: 31-05-2023 kl.: 16:53:39

Underskrevet med MitID



Claus Vejby Geleff

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Vejby Geleff

Direktør

ID: 19ae2457-049e-4a36-b5b9-04e3803551a9

Tidspunkt for underskrift: 31-05-2023 kl.: 16:53:39

Underskrevet med MitID



Claus Vejby Geleff

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Vejby Geleff

Dirigent

ID: 19ae2457-049e-4a36-b5b9-04e3803551a9

Tidspunkt for underskrift: 31-05-2023 kl.: 16:53:39

Underskrevet med MitID



Lars Stenholt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Stenholt

Bestyrelsesmedlem

ID: 76be54a9-cbb3-463d-b8d4-3f53352d7c6b

Tidspunkt for underskrift: 03-06-2023 kl.: 07:48:57

Underskrevet med MitID



Kenn Elmgren

Navnet returneret af dansk NemID var:

Kenn Elmgren

Revisor

ID: 1287499626256

Tidspunkt for underskrift: 06-06-2023 kl.: 11:45:45

Underskrevet med NemID

NEM ID