Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

CEP CAPITAL APS

BREDGADE 24 1., 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20. december 2024

_____
Claus Keld Hansen

CVR-NR. 40 86 71 04

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CEP Capital ApS Bredgade 24 1. 7400 Herning	
	CVR-nr.:	40 86 71 04
	Stiftet:	16. oktober 2019
	Kommune:	Herning
	Regnskabsår:	1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Claus Keld Hansen	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for CEP Capital ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 13. december 2024

Direktion:

_____

Claus Keld Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i CEP Capital ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CEP Capital ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 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 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.

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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

København, den 13. december 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34294

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**625.501**	**1.136.310**
Af- og nedskrivninger		-19.737	-19.737
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		176.000	-33.000
DRIFTSRESULTAT		**781.764**	**1.083.573**
Andre finansielle indtægter	1	5.128	0
Andre finansielle omkostninger	2	-252.894	-256.420
RESULTAT FØR SKAT		**533.998**	**827.153**
Skat af årets resultat	3	-122.659	-185.750
ÅRETS RESULTAT		**411.339**	**641.403**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		411.339	641.403
I ALT		**411.339**	**641.403**

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		143.092	162.829
Investeringsejendomme		46.776.000	46.600.000
Materielle anlægsaktiver	4	**46.919.092**	**46.762.829**
ANLÆGSAKTIVER		**46.919.092**	**46.762.829**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.885	0
Andre tilgodehavender		76.760	54.469
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	34.248
Tilgodehavender		**95.645**	**88.717**
Likvide beholdninger		**26.040**	**102.438**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**121.685**	**191.155**
AKTIVER		**47.040.777**	**46.953.984**

PASSIVER			
Anpartskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		8.141.046	7.729.707
EGENKAPITAL		**18.141.046**	**17.729.707**
Hensættelse til udskudt skat		2.393.988	2.271.329
HENSATTE FORPLIGTELSER		**2.393.988**	**2.271.329**
Gæld til realkreditinstitutter		23.881.344	24.856.041
Depositum		49.976	49.976
Langfristede gældsforpligtelser	5	**23.931.320**	**24.906.017**
Kortfristet del af langfristet gæld		1.047.667	1.080.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.408	21.315
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.185.596	765.756
Anden gæld		268.752	179.860
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.574.423**	**2.046.931**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**26.505.743**	**26.952.948**
PASSIVER		**47.040.777**	**46.953.984**

Eventualposter mv.	6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Medarbejderforhold	8

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	10.000.000	7.729.707	17.729.707
Forslag til resultatdisponering		411.339	411.339
Egenkapital 30. juni 2024	**10.000.000**	**8.141.046**	**18.141.046**

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	396	0	
Finansielle indtægter i øvrigt	4.732	0	
	5.128	**0**	

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	23.328	19.496	
Finansielle omkostninger i øvrigt	229.566	236.924	
	252.894	**256.420**	

Skat af årets resultat			3
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	-34.248	
Regulering af udskudt skat	122.659	219.998	
	122.659	**185.750**	

Materielle anlægsaktiver 4

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. juli 2023	197.369	40.084.468
Kostpris 30. juni 2024	**197.369**	**40.084.468**
Opskrivninger 1. juli 2023	0	6.515.532
Årets opskrivninger	0	176.000
Opskrivninger 30. juni 2024	**0**	**6.691.532**
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	34.540	0
Årets afskrivninger	19.737	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	**54.277**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	**143.092**	**46.776.000**

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Erhvervs- og boligejendom
Dagsværdi 30. juni 2024	46.776.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	176.000

NOTER

	Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)	4

Erhvervs- og boligejendommen består af én udlejningsejendom beliggende på gågaden i Herning, som blev anskaffet i 2019. Erhvervs- og boligejendommen består af 5 lejemål, 3 erhvervslejemål og 2 boliglejemål. Erhvervs- og boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens dirftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre t.kr. 1.992, hvilket bygger på en årlig gennemsnitleje på t.kr. 2.364 samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på t.kr. 372 og en udlejningsprocent på 90%
Der er i beregningen taget højde for en periode med tomgang på ét af kontorlejemålene.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.. Afkastkravet på 4,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for Erhvervs- og boligejendomme midt i Herning.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, beliggenhed mv.

Langfristede gældsforpligtelser 5

kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	24.929.011	1.047.667	21.950.000	25.936.041
Depositum.....	49.976	0	49.976	49.976
	24.978.987	**1.047.667**	**21.999.976**	**25.986.017**

Eventualposter mv. 6

Hæftelse i sambeskatningen
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AWT Capital II ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.929 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 46.776 tkr.

Medarbejderforhold 8

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CEP Capital ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning
Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10 år	0 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Skyldig skat og udskudt skat
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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.