

# CJ Kalundborg Ejendomme K/S

Langagervej 9-13, 4400 Kalundborg

**Årsrapport for  
1. oktober 2024 - 30. september 2025**

CVR-nr. 12 86 13 03

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 05/02/2026

**Chris Jensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	4
Balance 30. september 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for CJ Kalundborg Ejendomme K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 5. februar 2026

### Direktion

Jørgen Kent Jensen  
direktør

Chris Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i CJ Kalundborg Ejendomme K/S

Vi har opstillet årsregnskabet for CJ Kalundborg Ejendomme K/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 5. februar 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne28701

Kenneth Østergaard  
statsautoriseret revisor  
mne47262

## Selskabsoplysninger

<b>Kommanditselskabet</b>	CJ Kalundborg Ejendomme K/S Langagervej 9-13 4400 Kalundborg CVR-nr: 12 86 13 03 Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025 Hjemstedskommune: Kalundborg
<b>Direktion</b>	Jørgen Kent Jensen Chris Jensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
<b>Komplementar</b>	ApS SPKR 4 NR. 2165

## Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>603.965</b>	<b>594.700</b>
Administrationsomkostninger		-89.848	-87.665
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>514.117</b>	<b>507.035</b>
Finansielle indtægter		81.309	329.639
Finansielle omkostninger		-214	-1.812
<b>Årets resultat</b>		<b>595.212</b>	<b>834.862</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
(DKK)		2024/25	2023/24
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		595.212	834.862
		<b>595.212</b>	<b>834.862</b>

## Balance 30. september 2025

### Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Grunde og bygninger		6.743.124	6.573.704
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	334.002
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>6.743.124</b>	<b>6.907.706</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.743.124</b>	<b>6.907.706</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		376.952	371.922
Andre tilgodehavender		0	498.375
<b>Tilgodehavender</b>		<b>376.952</b>	<b>870.297</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.774.440</b>	<b>1.876.412</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.151.392</b>	<b>2.746.709</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.894.516</b>	<b>9.654.415</b>

## Balance 30. september 2025

### Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		8.963.388	8.368.176
<b>Egenkapital</b>		<b>9.463.388</b>	<b>8.868.176</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	417.503
Deposita		297.538	297.538
Anden gæld		133.590	71.198
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>431.128</b>	<b>786.239</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>431.128</b>	<b>786.239</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.894.516</b>	<b>9.654.415</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Nærtstående parter	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober	500.000	8.368.176	8.868.176
Årets resultat	0	595.212	595.212
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>500.000</b>	<b>8.963.388</b>	<b>9.463.388</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabet fungerer som ejendomsselskab med udlejning af fast ejendom.

### 2. Medarbejderforhold

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

### 3. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. oktober	14.153.546	334.002
Tilgang i årets løb	88.726	334.002
Overførsler i årets løb	668.004	-668.004
Kostpris 30. september	14.910.276	0
Ned- og afskrivninger 1. oktober	7.579.842	0
Årets afskrivninger	587.310	0
Ned- og afskrivninger 30. september	8.167.152	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>6.743.124</b>	<b>0</b>

### 4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser eller øvrige økonomiske forpligtelser pr. 30. september 2025.

### 5. Nærtstående parter

Følgende er noteret i selskabet som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

ApS SPKR 4 nr. 2165 (ejerandel 8/50) - komplementar  
Chris Jensen (ejerandel 31/50) - kommanditist  
Jørgen Jensen (ejerandel 11/50) - kommanditist

## Noter til årsregnskabet

### 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CJ Kalundborg Ejendomme K/S for 2024/25 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 sidste år.

Årsregnskabet for 2024/25 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.

#### 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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, og indregnes lineæret over regnskabsåret ved indbetalinger af husleje.

#### Bruttofortjeneste

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

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontoromkostninger, forsikringer, afskrivninger mv.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

#### Finansielle poster

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

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

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

## Noter til årsregnskabet

### 6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

Produktionsbygninger	20-25 år
Installationer	10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### **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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

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