



C.J. Ejendomme ApS

Ugledigevej 109
4760 Vordingborg

CVR.nr. 28 72 11 45

Årsrapport for året 2024/25

21. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 15 / 12 2025.

Dirigent
Claus Jensen

5405 / lj

medlem af FSR - danske revisorer

cvr-nr. 37 12 19 24

øernes revision
næstvedvej 2
4760 vordingborg
tlf. 5538 1234
fax 5534 0096
vor@oernes.dk
www.oernes.dk

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance pr. 30. september	10-11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	C.J. Ejendomme ApS Ugledigevej 109 4760 Vordingborg Telefon: 2551 0890 E-mail: info@kontorhotelsyd.dk CVR-nr.: 28 72 11 45 Stiftet: 7. juni 2005 Hjemsted: Vordingborg Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025
Direktion	Claus Jensen
Advokat	Bang/Brorsen og Fogtdal Københavnsvej 13 B 4760 Vordingborg
Pengeinstitut	Lollands Bank A/S Algade 52 4760 Vordingborg
Revisor	Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab Næstvedvej 2 4760 Vordingborg CVR nr 37 12 19 24 P-nr 10 20 78 52 72

This document has esignatur Agreement-ID: d43368K636841495099904

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2024/25 for C.J. Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 4. december 2025

I direktionen

Claus Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i C.J. Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for C.J. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 4. december 2025

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab

37 12 19 24

Lotte Jensen
Registreret revisor
Medlem af FSR - danske revisorer
mne1077

This document has esignatur Agreement-ID: d43368K636841495099904

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for C.J. Ejendomme ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

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

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på leveringstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter indeholder renter.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

De sambeskattede selskaber indgår i a conto skatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris (anskaffelsespris med tillæg af omkostninger) med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger: 50 år, scrapværdi 0-40%

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 5 år, scrapværdi 0-20%

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

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Småanskaffelser, som enkeltvist og akkumuleret er uvæsentlige, fradrages straks i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudt skat:

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 de 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 statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

Finansielle gældsforpligtelser:

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

Selskabsskat:

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 omfattet af a/contoskatteordningen og finansieringstillæg/godtgørelse indregnes som en finansiell post i resultatopgørelsen i året, hvor slutopgørelsen dannes.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
BRUTTOFORTJENESTE	849.223	855.957
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-194.161	-194.161
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	655.062	661.796
Andre finansielle indtægter	0	1.328
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	655.062	663.124
Skat af årets resultat	-146.211	-148.235
ÅRETS RESULTAT	508.851	514.889
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	500.000	500.000
Overført til næste år	8.851	14.889
	508.851	514.889

This document has esignatur Agreement-ID: d43368K636841495099904

Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	5.780.613	5.965.707
Produktionsanlæg og maskiner	27.202	36.269
Andre investeringsaktiver	35.038	35.038
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.842.853</u>	<u>6.037.014</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>5.842.853</u>	<u>6.037.014</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.781	106.257
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2.587
Tilgodehavender i alt	<u>15.781</u>	<u>108.844</u>
Likvide beholdninger	<u>1.100.982</u>	<u>757.806</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>1.116.763</u>	<u>866.650</u>
AKTIVER I ALT	<u>6.959.616</u>	<u>6.903.664</u>

This document has esignatur Agreement-ID: d43368K636841495099904

Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	5.129.161	5.120.310
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
EGENKAPITAL I ALT	<u>5.754.161</u>	<u>5.745.310</u>
Hensatte forpligtelser:		
Hensættelser til udskudt skat	806.916	765.161
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	<u>806.916</u>	<u>765.161</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Selskabsskat	104.456	110.220
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>104.456</u>	<u>110.220</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	210.123	210.123
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.805	3.875
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	68.155	68.975
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>294.083</u>	<u>282.973</u>
3 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>398.539</u>	<u>393.193</u>
PASSIVER I ALT	<u>6.959.616</u>	<u>6.903.664</u>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualposter mv.		

This document has esignatur Agreement-ID: d43368K636841495099904

Noter

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1 Væsentligste aktiviteter Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom.		
2 Personaleomkostninger Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
3 Gældsforpligtelser Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Sikkerheder og pantsætninger Der foreligger ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.		
5 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser: Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen herunder visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Claus Jensen

Navn returneret af MitID: Claus Jensen
Direktør og Dirigent
ID: b911c09a-e0b5-4623-8ad6-7da4569f94c0
IP-adresse: 93.165.154.206:57743:57743
CPR-match med MitID
Dato for underskrift: 15-12-2025 17:44:49 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Lotte Jensen

Navn returneret af MitID: Lotte Jensen
Revisor
ID: 97d8a434-6e1c-4515-b318-bcfe133cb649
IP-adresse: 2.106.120.94:64425:64425
Dato for underskrift: 16-12-2025 08:07:53 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



This document has esignatur Agreement-ID: d43368K636841495099904

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.