
CJ Ejendomme ApS

Stenmaglevej 20A, 4295 Stenlille

Årsrapport for
1. oktober 2023 - 30. september 2024

CVR-nr. 32 83 34 89

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 20/2 2025

Chris Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	4
Balance 30. september	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for CJ Ejendomme ApS.

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

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenlille, den 20. februar 2025

Direktion

Chris Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i CJ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 20. februar 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Pedersen
statsautoriseret revisor
mne28701

Kenneth Østergaard
statsautoriseret revisor
mne47262

Selskabsoplysninger

Selskabet CJ Ejendomme ApS
Stenmaglevej 20A
4295 Stenlille

CVR-nr: 32 83 34 89
Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
Stiftet: 1. marts 2004
Regnskabsår: 20. regnskabsår
Hjemstedskommune: Sorø

Direktion Chris Jensen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Advokat Advodan
Ndr. Ringgade 70 C
4200 Slagelse

Pengeinstitut Danske Bank
Stensbjergvej 1, 1. sal
4600 Køge

Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		4.950.098	643.105
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-140.841
Resultat før finansielle poster		4.950.098	502.264
Finansielle indtægter	2	352.618	79.988
Finansielle omkostninger	3	-8.507	-27.970
Resultat før skat		5.294.209	554.282
Skat af årets resultat	4	-1.206.334	-122.331
Årets resultat		4.087.875	431.951

Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Overført resultat	4.087.875	-1.568.049
	4.087.875	431.951

Balance 30. september 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		0	1.064.735
Materielle anlægsaktiver	5	0	1.064.735
Andre tilgodehavender	6	5.761.250	0
Finansielle anlægsaktiver		5.761.250	0
Anlægsaktiver		5.761.250	1.064.735
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.476.417	1.395.592
Udskudt skatteaktiv	7	0	151.808
Tilgodehavender		1.476.417	1.547.400
Likvide beholdninger		218.115	2.173.473
Omsætningsaktiver		1.694.532	3.720.873
Aktiver		7.455.782	4.785.608

Balance 30. september 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.286.782	1.198.907
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Egenkapital		5.411.782	3.323.907
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		1.054.526	135.652
Langfristede gældsforpligtelser	8	1.054.526	135.652
Gæld til tilknyttede virksomheder		567.678	655.341
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		264.530	331.932
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		127.313	95.898
Anden gæld		29.953	242.878
Kortfristede gældsforpligtelser		989.474	1.326.049
Gældsforpligtelser		2.044.000	1.461.701
Passiver		7.455.782	4.785.608
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	1.198.907	2.000.000	3.323.907
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	4.087.875	0	4.087.875
Egenkapital 30. september 2024	125.000	5.286.782	0	5.411.782

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	2.766.956	500.000	3.391.956
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	-1.568.049	2.000.000	431.951
Egenkapital 30. september 2023	125.000	1.198.907	2.000.000	3.323.907

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Virksomheden har hidtil haft aktiviteter med udlejning af ejendomme. Selskabets ejendomme er afhændet i første halvdel af regnskabsåret 2023/24, og selskabet er herefter uden egentlig aktivitet.

Selskabet forventes afviklet i regnskabsåret 2024/25.

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder
Andre finansielle indtægter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	57.248	79.988
Andre finansielle indtægter	295.370	0
	<u>352.618</u>	<u>79.988</u>

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder
Andre finansielle omkostninger

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	23.774
Andre finansielle omkostninger	8.507	4.196
	<u>8.507</u>	<u>27.970</u>

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat
Årets udskudte skat

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	1.054.526	126.852
Årets udskudte skat	151.808	-4.521
	<u>1.206.334</u>	<u>122.331</u>

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. oktober	4.219.775
Afgang i årets løb	-4.219.775
Kostpris 30. september	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	3.155.040
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-3.155.040
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>0</u>

6. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehavender
	DKK
Kostpris 1. oktober	0
Tilgang i årets løb	5.761.250
Kostpris 30. september	<u>5.761.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>5.761.250</u>

7. Udskudt skatteaktiv

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-838.185	-151.808
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>838.185</u>	<u>151.808</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv vedrører underskud i datterselskaber		
Opgjort skatteaktiv	838.185	151.808
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>838.185</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>151.808</u>

Noter til årsregnskabet

2023/24	2022/23
DKK	DKK

8. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat

Mellem 1 og 5 år	1.054.526	135.652
Langfristet del	1.054.526	135.652
Inden for 1 år	127.313	95.898
	<u>1.181.839</u>	<u>231.550</u>

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Chris J. Holding 2015 ApS, 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.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CJ Ejendomme ApS for 2023/24 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 2023/24 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

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

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

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.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

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 klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Bygninger	30 år
-----------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender (anlægsaktiver).

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.

Noter til årsregnskabet

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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, 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 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 til nominal værdi.