
CJ Kalundborg Ejendomme K/S

Langagervej 9-13, 4400 Kalundborg

Årsrapport for
1. oktober 2022 - 30. september 2023

CVR-nr. 12 86 13 03

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 25/3 2024

Chris Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for CJ Kalundborg Ejendomme K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 25. marts 2024

Direktion

Jørgen Kent Jensen
direktør

Chris Jensen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i CJ Kalundborg Ejendomme K/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for CJ Kalundborg Ejendomme K/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 25. marts 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne28701

Kenneth Østergaard
statsautoriseret revisor
mne47262

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet	CJ Kalundborg Ejendomme K/S Langagervej 9-13 4400 Kalundborg Telefon: 59561800 CVR-nr: 12 86 13 03 Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 Hjemstedskommune: Kalundborg
Direktion	Jørgen Kent Jensen Chris Jensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
Komplementar	ApS SPKR 4 NR. 2165
Advokat	Advodan Ndr. Ringgade 70 C 4200 Slagelse
Pengeinstitut	Danske Bank Stensbjergvej 1, 1. sal 4600 Køge

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste	2	18.870.576	16.424.199
Administrationsomkostninger	3	-133.947	-9.861.476
Resultat før finansielle poster		18.736.629	6.562.723
Finansielle indtægter		0	8.078
Finansielle omkostninger		-5.006	-112.386
Årets resultat		18.731.623	6.458.415

Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	18.731.623	6.458.415
	18.731.623	6.458.415

Balance 30. september 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		7.038.898	5.006.250
Produktionsanlæg og maskiner		0	369.588
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	444.316
Materielle anlægsaktiver	4	7.038.898	5.820.154
Anlægsaktiver		7.038.898	5.820.154
Råvarer og hjælpematerialer		0	2.014.296
Varebeholdninger		0	2.014.296
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	12.852.692
Igangværende arbejder for fremmed regning	5	0	1.873.130
Andre tilgodehavender		483.118	0
Tilgodehavender		483.118	14.725.822
Likvide beholdninger		20.566.544	975.446
Omsætningsaktiver		21.049.662	17.715.564
Aktiver		28.088.560	23.535.718

Balance 30. september 2023

Passiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		27.533.314	9.801.691
Egenkapital		28.033.314	10.301.691
Anden gæld		0	1.959.873
Langfristede gældsforpligtelser	6	0	1.959.873
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	5.475.723
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.048	1.048
Anden gæld	6	54.198	5.797.383
Kortfristede gældsforpligtelser		55.246	11.274.154
Gældsforpligtelser		55.246	13.234.027
Passiver		28.088.560	23.535.718

Væsentligste aktiviteter	1
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7
Nærtstående parter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	9.801.691	10.301.691
Udlodning	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	18.731.623	18.731.623
Egenkapital 30. september	500.000	27.533.314	28.033.314

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabet har frem til 30. september 2022 beskæftiget sig med aktiviteter inden for smedevirksomhed ved levering af montageydelser til primært danske virksomheder.

Aktiviteten inden for smedevirksomhed er afhændet pr. 1. oktober 2022, og selskabet fungerer herefter alene som ejendomsselskab med udlejning af fast ejendom.

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

2. Særlige poster

Salg af goodwill ved afhændelse af aktivitet	18.285.000	0
	<u>18.285.000</u>	<u>0</u>

Posten er indregnet under andre driftsindtægter, der indgår i selskabets bruttfortjeneste i resultatopførelsen.

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

3. Medarbejderforhold

Lønninger	-167.275	20.657.385
Pensioner	8.962	1.597.702
Andre omkostninger til social sikring	38.008	255.630
	<u>-120.305</u>	<u>22.510.717</u>

Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:

Produktionsomkostninger	-120.305	14.658.582
Administrationsomkostninger	0	7.852.135
	<u>-120.305</u>	<u>22.510.717</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>35</u>
--	----------	-----------

Noter til årsregnskabet

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	11.567.592	6.110.713	2.231.593
Tilgang i årets løb	2.488.025	0	0
Afgang i årets løb	0	-6.110.713	-2.231.593
Kostpris 30. september	<u>14.055.617</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	6.561.343	5.741.125	1.787.277
Årets afskrivninger	455.376	0	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-5.741.125	-1.787.277
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>7.016.719</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>7.038.898</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		DKK	DKK

5. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning er indregnet således i balancen:

Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	<u>0</u>	<u>1.873.130</u>
	<u>0</u>	<u>1.873.130</u>

Noter til årsregnskabet

6. 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:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	1.959.873
Langfristet del	0	1.959.873
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	54.198	5.797.383
	<u>54.198</u>	<u>7.757.256</u>

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. september 2023.

8. Nærtstående parter

Koncernregnskab

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

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CJ Kalundborg Ejendomme K/S for 2022/23 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 2022/23 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

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.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten 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 entreprisekontrakten.

Serviceydelser 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.

Noter til årsregnskabet

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger, såsom vedligeholdelse og afskrivninger m.v.

Bruttofortjeneste

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, 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.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede 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.

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

Produktionsbygninger	20-25 år
Installationer	10 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acantobetalingen fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Finansielle gældsforpligtelser

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