
CJ Ejendomme ApS

Stenmaglevej 20A, 4295 Stenlille

Årsrapport for
1. oktober 2021 - 30. september 2022

CVR-nr. 32 83 34 89

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 27/3 2023

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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenlille, den 27. marts 2023

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 2021 - 30. september 2022 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 27. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
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 2021 - 30. september 2022 Stiftet: 1. marts 2004 Regnskabsår: 18. regnskabsår Hjemstedskommune: Sorø
Direktion	Chris Jensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
Advokat	Advodan Slagelse ApS Ndr. Ringgade 70 C 4200 Slagelse

Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		523.863	507.739
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-140.841	-140.841
Resultat før finansielle poster		383.022	366.898
Finansielle indtægter	2	81.111	86.093
Finansielle omkostninger	3	-8.770	-1.268
Resultat før skat		455.363	451.723
Skat af årets resultat	4	-100.178	-43.632
Årets resultat		355.185	408.091

Resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overført resultat	-144.815	408.091
	355.185	408.091

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Grunde og bygninger		1.205.576	1.346.417
Materielle anlægsaktiver	5	1.205.576	1.346.417
Anlægsaktiver		1.205.576	1.346.417
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		176.250	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.329.924	1.612.411
Udskudt skatteaktiv	6	147.287	142.767
Tilgodehavender		1.653.461	1.755.178
Likvide beholdninger		1.222.576	383.308
Omsætningsaktiver		2.876.037	2.138.486
Aktiver		4.081.613	3.484.903

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.766.956	2.911.771
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Egenkapital		3.391.956	3.036.771
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		104.698	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	104.698	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		211.508	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		116.898	78.544
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		70.059	281.255
Anden gæld		186.494	88.333
Kortfristede gældsforpligtelser		584.959	448.132
Gældsforpligtelser		689.657	448.132
Passiver		4.081.613	3.484.903
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	2.911.771	0	3.036.771
Årets resultat	0	-144.815	500.000	355.185
Egenkapital 30. september	125.000	2.766.956	500.000	3.391.956

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

<u>81.111</u>	<u>86.093</u>
<u>81.111</u>	<u>86.093</u>

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

3. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

<u>8.770</u>	<u>1.268</u>
<u>8.770</u>	<u>1.268</u>

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

104.698

103.884

Årets udskudte skat

-4.520

-60.252

100.178

43.632

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. oktober	4.219.775
Kostpris 30. september	<u>4.219.775</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	2.873.358
Årets afskrivninger	140.841
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>3.014.199</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>1.205.576</u>

6. Udskudt skatteaktiv

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Udskudt skatteaktiv 1. oktober	142.767	82.515
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	4.520	60.252
Udskudt skatteaktiv 30. september	<u>147.287</u>	<u>142.767</u>

7. 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:

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	104.698	0
Langfristet del	104.698	0
Inden for 1 år	70.059	281.255
	<u>174.757</u>	<u>281.255</u>

Noter til årsregnskabet

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens danske 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske 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

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CJ Ejendomme ApS for 2021/22 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 2021/22 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

Nettoomsætning ved udlejning af fast ejendom indregnes, når fordele og risici vedrørende de udlejede ejendomme er overgået til lejer, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved udlejningen vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med Chris J. Holding 2015 ApS. 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.

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

Øvrige bygninger 10-25 år

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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.