

---

# *CJ Ejendomme ApS*

Stenmaglevej 20A, 4295 Stenlille

Årsrapport for  
1. oktober 2020 - 30. september 2021

---

CVR-nr. 32 83 34 89

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 4/1 2022

Chris Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021	4
Balance 30. september 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenlille, den 4. januar 2022

**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 2020 - 30. september 2021 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 4. januar 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	CJ Ejendomme ApS Stenmaglevej 20A 4295 Stenlille CVR-nr: 32 83 34 89 Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021 Stiftet: 1. marts 2004 Regnskabsår: 17. regnskabsår Hjemstedskommune: Sorø
<b>Direktion</b>	Chris Jensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
<b>Advokat</b>	Advodan Slagelse ApS Nrd. Ringgade 70 C 4200 Slagelse

# Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>507.739</b>	<b>475.612</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-140.841	-140.841
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>366.898</b>	<b>334.771</b>
Finansielle indtægter	2	86.093	58.422
Finansielle omkostninger	3	-1.268	-411
<b>Resultat før skat</b>		<b>451.723</b>	<b>392.782</b>
Skat af årets resultat	4	-43.632	-86.413
<b>Årets resultat</b>		<b>408.091</b>	<b>306.369</b>

## Resultatdisponering

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	408.091	306.369
	<b>408.091</b>	<b>306.369</b>

## Balance 30. september 2021

### Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		1.346.417	1.487.258
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>1.346.417</b>	<b>1.487.258</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.346.417</b>	<b>1.487.258</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.612.411	1.396.308
Udskudt skatteaktiv		142.767	82.515
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.755.178</b>	<b>1.478.823</b>
Likvide beholdninger		383.308	51.161
Omsætningsaktiver		2.138.486	1.529.984
<b>Aktiver</b>		<b>3.484.903</b>	<b>3.017.242</b>

# Balance 30. september 2021

## Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.911.771	2.503.680
<b>Egenkapital</b>		<b>3.036.771</b>	<b>2.628.680</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	9.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		78.544	59.097
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		281.255	177.371
Anden gæld		88.333	143.094
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>448.132</b>	<b>388.562</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>448.132</b>	<b>388.562</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.484.903</b>	<b>3.017.242</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	2.503.680	2.628.680
Årets resultat	0	408.091	408.091
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>2.911.771</b>	<b>3.036.771</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Udlejning af ejendomme.

<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
DKK	DKK

## 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

<u>86.093</u>	<u>58.422</u>
<b><u>86.093</u></b>	<b><u>58.422</u></b>

<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
DKK	DKK

## 3. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

<u>1.268</u>	<u>411</u>
<b><u>1.268</u></b>	<b><u>411</u></b>

<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
DKK	DKK

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

103.884

90.933

Årets udskudte skat

-60.252

-4.520

**43.632**

**86.413**

## 5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
	DKK
Kostpris primo 1. oktober	<u>4.219.775</u>
Kostpris 30. september	<u>4.219.775</u>
Ned- og afskrivninger primo 1. oktober	2.732.517
Årets afskrivninger	<u>140.841</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>2.873.358</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>1.346.417</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### 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

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CJ Ejendomme ApS for 2020/21 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 2020/21 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold 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 moderselskabet og dets danske dattervirksomheder. 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

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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 nominel 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Noter til årsregnskabet

### Finansielle gældsforpligtelser

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