

**CJA Byg ApS**  
Skovparken 25, 8722 Hedensted

**CVR-nr. 38 41 83 51**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2020.

---

Carsten Romeo Christian Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for CJA Byg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 26. maj 2020

### **Direktion**

Carsten Romeo Christian Nielsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i CJA Byg ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for CJA Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Fredericia, den 26. maj 2020

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Carsten Pedersen**

statsautoriseret revisor  
mne27866

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

CJA Byg ApS  
Skovparken 25  
8722 Hedensted

CVR-nr.: 38 41 83 51  
Hjemsted: Hedensted  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Carsten Romeo Christian Nielsen

**Revisor**

BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ryes Plads  
Prinsessegade 60  
7000 Fredericia

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har bestået i drift af udlejningsejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>190.331</b>	<b>50.760</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.000	-40.000
Finansielle omkostninger	-31.122	-34.289
<b>Resultat før skat</b>	<b>119.209</b>	<b>-23.529</b>
Skat af årets resultat	-26.234	5.184
<b>Årets resultat</b>	<b>92.975</b>	<b>-18.345</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	92.975	0
Disponeret fra overført resultat	0	-18.345
<b>Disponeret i alt</b>	<b>92.975</b>	<b>-18.345</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Grunde og bygninger	2.380.000	2.420.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.380.000</u>	<u>2.420.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.380.000</u></b>	<b><u>2.420.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende leje	0	6.250
Tilgodehavende selskabsskat	<u>26.233</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>26.233</u>	<u>6.250</u>
Likvide beholdninger	<u>29.543</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>55.776</u></b>	<b><u>6.250</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.435.776</u></b>	<b><u>2.426.250</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	50.000	50.000
3 Overkurs ved emission	908.220	908.220
Overført resultat	102.028	9.044
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.060.248</b>	<b>967.264</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	195.315	170.586
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>195.315</b>	<b>170.586</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	671.098	768.280
Deposita	97.800	97.800
Langfristede gældsforpligtelser i alt	768.898	866.080
Kortfristet del af langfristet gæld	100.000	100.000
Gæld til pengeinstitutter	0	299.522
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.500	11.747
Selskabsskat	27.730	0
Anden gæld	272.085	11.051
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	411.315	422.320
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.180.213</b>	<b>1.288.400</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.435.776</b>	<b>2.426.250</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

**Noter**


---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>2.500.000</u></b>	<b><u>2.500.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-80.000	-40.000
Årets afskrivninger	<u>-40.000</u>	<u>-40.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-120.000</u></b>	<b><u>-80.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.380.000</u></b>	<b><u>2.420.000</u></b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>3. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. januar	<u>908.220</u>	<u>908.220</u>
	<b><u>908.220</u></b>	<b><u>908.220</u></b>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der taget pant i grunde og bygninger.		
<b>5. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CJA Byg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	25 år
-----------	-------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Egenkapital

### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.