



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CJ ERHVERVSEJENDOM APS**  
**KORSHOLM ALLE 12B, 5500 MIDDELFART**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. april 2020

---

Christian Lau Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |       |
| Selskabsoplysninger.....                                     | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |       |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                  |       |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8     |
| Balance.....   | 9     |
| Noter.....   | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 12-13 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | CJ Erhvervsejendom ApS<br>Korsholm Alle 12B<br>5500 Middelfart  |
|                      | CVR-nr.: 40 33 65 08<br>Stiftet: 19. december 2018<br>Hjemsted: Middelfart<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Christian Lau Jensen  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Kolding Åpark 8A, 7. sal<br>6000 Kolding                              |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nykredit Bank<br>Mageløs 2<br>5000 Odense C   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for CJ Erhvervsejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 3. april 2020

Direktion:

---

Christian Lau Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i CJ Erhvervsjendom ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CJ Erhvervsjendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 3. april 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27707

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|  | Note | 2019<br>kr.    | 2018<br>tkr. |
|--|------|----------------|--------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>382.276</b> | <b>326</b>   |
| Af- og nedskrivninger.....             |      | -56.203        | -56          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>326.073</b> | <b>270</b>   |
| Andre finansielle omkostninger.....    |      | -86.159        | -100         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>239.914</b> | <b>170</b>   |
| Skat af årets resultat.....            | 1    | -57.549        | -45          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>182.365</b> | <b>125</b>   |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |              |
| Overført resultat.....                 |      | 182.365        | 125          |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>182.365</b> | <b>125</b>   |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                  | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>tkr. |
|--|------|------------------|--------------|
| Grunde og bygninger.....                 |      | 3.263.462        | 3.319        |
| Materielle anlægsaktiver.....            | 2    | 3.263.462        | 3.319        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                |      | <b>3.263.462</b> | <b>3.319</b> |
| Andre tilgodehavender.....               |      | 15.500           | 16           |
| Tilgodehavender.....                     |      | 15.500           | 16           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>            |      | <b>15.500</b>    | <b>16</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                      |      | <b>3.278.962</b> | <b>3.335</b> |
| <b>PASSIVER</b>                          |      |                  |              |
| Selskabskapital.....                     |      | 50.000           | 50           |
| Overført resultat.....                   |      | 429.027          | 246          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                  | 3    | <b>479.027</b>   | <b>296</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat.....        |      | 163.735          | 145          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>       |      | <b>163.735</b>   | <b>145</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter.....      |      | 1.585.641        | 1.714        |
| Banklån.....                             |      | 652.500          | 832          |
| Deposita.....                            |      | 40.000           | 40           |
| Langfristede gældsforpligtelser.....     | 4    | 2.278.141        | 2.586        |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 4    | 264.322          | 219          |
| Gæld, tilknyttede virksomheder.....      |      | 23.741           | 43           |
| Selskabsskat.....                        |      | 38.325           | 2            |
| Anden gæld.....                          |      | 31.671           | 44           |
| Kortfristede gældsforpligtelser.....     |      | 358.059          | 308          |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>           |      | <b>2.636.200</b> | <b>2.894</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                     |      | <b>3.278.962</b> | <b>3.335</b> |
| Eventualposter mv.                       | 5    |                  |              |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 6    |                  |              |
| Medarbejderforhold                       | 7    |                  |              |

## NOTER

|  | 2019<br>kr.              | 2018<br>tkr.        | Note                   |                          |                          |
|--|--------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Skat af årets resultat</b>  |                          |                     | <b>1</b>               |                          |                          |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....  | 38.325                   | 57                  |                        |                          |                          |
| Regulering af udskudt skat.....  | 19.224                   | -12                 |                        |                          |                          |
|  | <b>57.549</b>            | <b>45</b>           |                        |                          |                          |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>  |                          |                     | <b>2</b>               |                          |                          |
|  |                          | Grunde og bygninger |                        |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2019.....   |                          | 3.375.138           |                        |                          |                          |
| <b>Kostpris 31. december 2019.....</b>   |                          | <b>3.375.138</b>    |                        |                          |                          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....  |                          | 55.838              |                        |                          |                          |
| Årets afskrivninger .....  |                          | 55.838              |                        |                          |                          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>  |                          | <b>111.676</b>      |                        |                          |                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>  |                          | <b>3.263.462</b>    |                        |                          |                          |
| <br><b>Egenkapital</b>   |                          |                     | <b>3</b>               |                          |                          |
|  | Selskabs- kapital        | Overført resultat   | I alt                  |                          |                          |
| Egenkapital 1. januar 2019.....  | 50.000                   | 246.662             | 296.662                |                          |                          |
| Forslag til resultatdisponering.....   |                          | 182.365             | 182.365                |                          |                          |
| <b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>  | <b>50.000</b>            | <b>429.027</b>      | <b>479.027</b>         |                          |                          |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                          |                     | <b>4</b>               |                          |                          |
|  | 31/12 2019<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år  | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2018<br>gæld i alt | Kortfristet<br>del primo |
| Gæld til realkreditinstitutter...  | 1.714.963                | 129.322             | 1.089.491              | 1.842.545                | 128.696                  |
| Banklån.....   | 787.500                  | 135.000             | 112.500                | 922.500                  | 90.000                   |
| Deposita.....  | 40.000                   | 0                   | 0                      | 40.000                   | 0                        |
|  | <b>2.542.463</b>         | <b>264.322</b>      | <b>1.201.991</b>       | <b>2.805.045</b>         | <b>218.696</b>           |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>  |                          |                     |                        |                          | <b>5</b>                 |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>  |                          |                     |                        |                          |                          |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv. |                          |                     |                        |                          |                          |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CJ Holding Middelfart ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.   |                          |                     |                        |                          |                          |

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev på 1.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2019 udgør 3.263 tkr.

Til sikkerhed for CJ Truckservice ApS' mellemværende med pengeinstitut, der pr. 31. december 2019 udgør -589 tkr, er der tinglyst ejerpantebrev på 1.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2019 udgør 3.263 tkr.

**Medarbejderforhold****7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2018: 1)

Der er alene en direktør i selskabet, der ikke modtager vederlag.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for CJ Erhvervsjendom ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Generelt**

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv..

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi:

|                | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 20-30 år | 66 %      |

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.