

C.J. Ejendomme ApS

Ugledigevej 109
4760 Vordingborg

CVR.nr. 28 72 11 45

Årsrapport for året 2022/23

19. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21 /11 2023.

Dirigent
Claus Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	11
Balance pr. 30. september	12-13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

C.J. Ejendomme ApS
Ugledigevej 109
4760 Vordingborg

Telefon: 2551 0890
E-mail: info@kontorhotelsyd.dk

CVR-nr.: 28 72 11 45
Stiftet: 7. juni 2005
Hjemsted: Vordingborg
Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Direktion

Claus Jensen

Advokat

Bang/Brorsen og Fogtdal
Københavnsvej 13 B
4760 Vordingborg

Pengeinstitut

Lollands Bank A/S
Algade 52
4760 Vordingborg

Revisor

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab
Næstvedvej 2
4760 Vordingborg
CVR nr 37 12 19 24
P-nr 10 20 78 52 72

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2022/23 for C.J. Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 14. november 2023

I direktionen

Claus Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i C.J. Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for C.J. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 14. november 2023

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab

37 12 19 24

Lotte Jensen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne1077

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom.

Usædvanlige forhold:

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsåret er forløbet tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for C.J. Ejendomme ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

De sambeskattede selskaber indgår i a conto skatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger og produktionsanlæg måles til kostpris (anskaffelsespris med tillæg af omkostninger) med tillæg af evt. opskrivning og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen som en bunden henlæggelse under posten "Reserve for opskrivninger". Udskudt skat på opskrivninger indregnes direkte i posten "Udskudt skat".

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger: 50 år, scrapværdi 0-40%

Produktionsanlæg og maskiner: 5 år, scrapværdi 0-20%

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

Småanskaffelser under kr. 15.000 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver:

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudt skat:

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 de 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 statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

Finansielle gældsforpligtelser:

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat:

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.

Selskabet er omfattet af a/contoskatteordningen og finansieringstillæg/godtgørelse indregnes som en finansiel post i resultatopgørelsen i året, hvor slutopgørelsen dannes.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
BRUTTOFORTJENESTE	851.090	741.578
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-185.094	-173.362
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	665.996	568.216
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	229	0
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	-744
Andre finansielle omkostninger	0	-1.462
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	666.225	566.010
Skat af årets resultat	-148.785	-136.394
ÅRETS RESULTAT	517.440	429.616
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	500.000	400.000
Overført til næste år	17.440	29.616
	517.440	429.616

Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	6.150.801	6.277.235
Produktionsanlæg og maskiner	45.336	0
Andre investeringsaktiver	35.038	35.038
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.231.175</u>	<u>6.312.273</u>
Finansielle anlægsaktiver:		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	35.450	81.298
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>35.450</u>	<u>81.298</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>6.266.625</u>	<u>6.393.571</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	175.269	6.187
Andre tilgodehavender	1.299	15.903
Tilgodehavender i alt	<u>176.568</u>	<u>22.090</u>
Likvide beholdninger	<u>430.801</u>	<u>260.940</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>607.369</u>	<u>283.030</u>
AKTIVER I ALT	<u>6.873.994</u>	<u>6.676.601</u>

Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	5.105.421	5.087.981
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	400.000
EGENKAPITAL I ALT	<u>5.730.421</u>	<u>5.612.981</u>
Hensatte forpligtelser:		
Hensættelser til udskudt skat	727.146	686.513
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	<u>727.146</u>	<u>686.513</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Selskabsskat	108.152	88.506
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>108.152</u>	<u>88.506</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	210.123	210.123
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.792	13.633
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	48.360	64.845
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>308.275</u>	<u>288.601</u>
1 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>416.427</u>	<u>377.107</u>
PASSIVER I ALT	<u>6.873.994</u>	<u>6.676.601</u>
2 Sikkerheder og pantsætninger		
3 Eventualposter mv.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1 Gældsforpligtelser Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Sikkerheder og pantsætninger Der foreligger ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.		
3 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser: Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen herunder visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Claus Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Jensen

Direktør

ID: b911c09a-e0b5-4623-8ad6-7da4569f94c0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 21-11-2023 kl.: 17:44:49

Underskrevet med MitID



Claus Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Jensen

Dirigent

ID: b911c09a-e0b5-4623-8ad6-7da4569f94c0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 21-11-2023 kl.: 17:44:49

Underskrevet med MitID



Lotte Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lotte Jensen

Revisor

ID: 97d8a434-6e1c-4515-b318-bcfe133cb649

Tidspunkt for underskrift: 22-11-2023 kl.: 08:17:20

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a1a31fHWwhh251251692

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.