

C & J Ejendomme ApS

**Harhoffs Alle 3
4100 Ringsted**

CVR-nr. 30 59 83 18

**Årsrapport for 2018
(12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 1. maj 2019

Johnny Kristiansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for C & J Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 30. april 2019

Direktion

Johnny Kristiansen
direktør

Christian Bo Andersen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

C & J Ejendomme ApS
Harhoffs Alle 3
4100 Ringsted

CVR-nr.: 30 59 83 18

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 30. maj 2007

Hjemsted: Ringsted

Direktion

Johnny Kristiansen, direktør
Christian Bo Andersen, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i ejendomsudlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse er opmærksom på bestemmelserne i Selskabslovens § 119. Regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Selskabets ejere har afgivet erklæringer om at de vil tilføre selskabet den nødvendige likviditet således at selskabet kan opretholde sin aktivitet og betale forfalden gæld.

Ovennævnte erklæring er gældende frem til 30. juni 2020 hvorefter den skal genforhandles.

Lejemålet er udlejet fra 1. april 2019.

Selskabets ejere har overfor bank afgivet en begrænset selvskyldnerkaution for samlet t. kr. 300.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 145.899, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 109.548.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C & J Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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 anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 under-skud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttotab		-35.728	138.166
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-55.910</u>	<u>-55.910</u>
Resultat før finansielle poster		-91.638	82.256
Finansielle indtægter		0	2.042
Finansielle omkostninger	2	<u>-86.558</u>	<u>-88.394</u>
Resultat før skat		-178.196	-4.096
Skat af årets resultat	3	<u>32.297</u>	<u>813</u>
Årets resultat		<u>-145.899</u>	<u>-3.283</u>
Overført resultat		<u>-145.899</u>	<u>-3.283</u>
		<u>-145.899</u>	<u>-3.283</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>2.367.117</u>	<u>2.423.027</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>2.367.117</u>	<u>2.423.027</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.367.117</u>	<u>2.423.027</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.367.117</u></u>	<u><u>2.423.027</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-159.548	-13.649
Egenkapital	5	-109.548	36.351
Hensættelse til udskudt skat		0	32.297
Hensatte forpligtelser i alt		0	32.297
Banker		334.964	387.023
Gæld til realkreditinstitutter		1.250.458	1.315.169
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.585.422	1.702.192
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	117.146	114.636
Banker		471.863	495.956
Gæld til associerede virksomheder		211.917	1.617
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		77.700	4.000
Anden gæld		12.617	35.978
Kortfristede gældsforpligtelser		891.243	652.187
Gældsforpligtelser i alt		2.476.665	2.354.379
Passiver i alt		2.367.117	2.423.027
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets ledelse er opmærksom på bestemmelserne i Selskabslovens § 119. Regnskabet er aflagt med fortsatdrift for øje.

Selskabets ejere har afgivet erklæringer om at de vil tilføre selskabet den nødvendige likviditet således at selskabet kan opretholde sin aktivitet og betale forfalden gæld.

Ovennævnte erklæring er gældende frem til 30. juni 2020 hvorefter den skal genforhandles.

Lejemålet er udlejet fra 1. april 2019.

Selskabets ejere har overfor bank afgivet en begrænset selvskyldnerkaution for samlet t. kr. 300.

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	3.300	3.000
Andre finansielle omkostninger	<u>83.258</u>	<u>85.394</u>
	<u>86.558</u>	<u>88.394</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-32.297</u>	<u>-813</u>
	<u>-32.297</u>	<u>-813</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2018	<u>3.019.400</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>3.019.400</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	596.373
Årets afskrivninger	<u>55.910</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>652.283</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u><u>2.367.117</u></u>

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	-13.649	36.351
Årets resultat	0	-145.899	-145.899
Egenkapital 31. december 2018	50.000	-159.548	-109.548

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	430.153	383.764	48.800	107.179
Gæld til realkreditinstitutter	1.386.675	1.318.804	68.346	978.994
	1.816.828	1.702.568	117.146	1.086.173

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ringsted Radio & Tv Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat m.v. for indkomståret 2018.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.324, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 2.367.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.100 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.100 til sikkerhed for bankgæld.