

C & J Ejendomme ApS

Sct Hansgade 21

4100 Ringsted

CVR-nr. 30598318

Årsrapport for 2017

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. april 2018

Johnny Kristiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 10. april 2018

Direktion

Christian Andersen
Direktør

Johnny Kristiansen
Direktør

C & J Ejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i C & J Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for C & J Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 revisors 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 opstilling 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.

Brøndby, den 10. april 2018

CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29198535

Heine Juel Thomsen
Statsautoriseret revisor
mne11694

C & J Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	C & J Ejendomme ApS Sct Hansgade 21 4100 Ringsted
CVR-nr.	30598318
Stiftelsesdato	30. maj 2007
Hjemsted	Ringsted
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Christian Andersen, Direktør Johnny Kristiansen, Direktør
Revisor	CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Park Alle 350A, 2. 2605 Brøndby CVR-nr.: 29198535

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudlejning.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Going concern

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 2019 hvorefter den skal genforhandles.

Lejemålet er ikke udlejet fra 1. februar 2018, men ledelsen forventer at leje det ud igen i løbet af 2018, eller alternativt afhænde ejendommen.

Selskabet har i regnskabsåret fået tilført egenkapital ved gældskonvering.

Selskabets ejere har overfor bank afgivet selvskyldnerkaution.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. -3.283, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 2.423.027, og en egenkapital på kr. 36.351.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for C & J Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes 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. 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Der afskrives ikke på grunde.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

C & J Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		138.165	153.120
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-55.910	-55.910
Driftsresultat		82.255	97.210
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.042	2.946
Finansielle omkostninger		-88.393	-95.523
Resultat før skat		-4.096	4.633
Skat af årets resultat	1	813	-1.021
Årets resultat		-3.283	3.612
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.283	3.612
Resultatdisponering		-3.283	3.612

C & J Ejendomme ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	<u>2.423.027</u>	<u>2.478.937</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.423.027</u>	<u>2.478.937</u>
Anlægsaktiver		<u>2.423.027</u>	<u>2.478.937</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>76.591</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>76.591</u>
Omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>76.591</u>
Aktiver		<u>2.423.027</u>	<u>2.555.528</u>

C & J Ejendomme ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	125.000
Overført resultat		-13.649	-214.125
Egenkapital	3, 4	36.351	-89.125
Hensættelser til udskudt skat		32.297	33.110
Hensatte forpligtelser		32.297	33.110
Gæld til realkreditinstitutter		1.318.581	1.383.828
Gæld til banker		384.241	430.623
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.702.822	1.814.450
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		114.007	114.636
Gæld til banker		495.956	512.385
Anden gæld		35.976	36.262
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.617	133.810
Kortfristede gældsforpligtelser		651.556	797.093
Gældsforpligtelser		2.354.379	2.611.543
Passiver			
		2.423.027	2.555.528
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2017	2016
1. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-813	1.021
	-813	1.021
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	3.019.400	3.019.400
Kostpris ultimo	3.019.400	3.019.400
Af- og nedskrivninger primo	-540.463	-484.553
Årets afskrivninger	-55.910	-55.910
Af- og nedskrivninger ultimo	-596.373	-540.463
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.423.027	2.478.937

3. Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af nom. 50 anparter á 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser og har alle samme stemmerettigheder.

4. Egenkapitalopgørelse

	Primo	Kapitalnedsættelse	Gældskonvertering	Overført resultat	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	-75.000	0	0	50.000
Overført resultat	-214.125	75.000	128.759	-3.283	-13.649
	-89.125	0	128.759	-3.283	36.351

Noter

2017

2016

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.318.581	71.506	1.105.138
Gæld til banker	384.241	43.130	228.894
	1.702.822	114.636	1.334.032

6. 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 2019 hvorefter den skal genforhandles.

Lejemålet er ikke udlejet fra 1. februar 2018, men ledelsen forventer at leje det ud igen i løbet af 2018, eller alternativt afhænde ejendommen.

Selskabet har i regnskabsåret fået tilført egenkapital ved gældskonvering.

Selskabets ejere har overfor bank afgivet selvskyldnerkaution.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ringsted Radio & Tv Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t. kr. 1.392, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 2.423.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t. kr. 1.100 i grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld.