

C & J Ejendomme ApS

Sct Hansgade 21

4100 Ringsted

CVR-nr. 30598318

Årsrapport for 2016

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. april 2017

Johnny Kristiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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. marts 2017

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 2016 - 31. december 2016 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. marts 2017

CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29198535

Heine Juel Thomsen
Statsautoriseret revisor

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 2016 - 31. december 2016
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, i det ledelsen har vurderet at de har et tilstrækkeligt kapitalberedskab til rådighed som kan dække den planlagte drifts fornødne finansiering, i mindst et år.

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

Selskabets ejere har endvidere afgivet tilbagetrædelseserklæringer for sit tilgodehavende på 133.810 kr.. Tilgodehavendet vil først blive afviklet når selskabet har likviditet til det og det er økonomisk forsvarligt.

Ovennævnte erklæringer er gældende frem til 30. juni 2018 hvorefter den skal genforhandles.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 3.612, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 2.555.528, og en egenkapital på kr. -89.125.

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 2016 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	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat	1	153.120	157.338
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-55.910	-55.910
Driftsresultat		97.210	101.428
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.946	2.833
Finansielle omkostninger		-95.523	-94.092
Resultat før skat		4.633	10.168
Skat af årets resultat	2	-1.021	-393
Årets resultat		3.612	9.775
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.612	9.775
Resultatdisponering		3.612	9.775

C & J Ejendomme ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>2.478.937</u>	<u>2.534.847</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.478.937</u>	<u>2.534.847</u>
Anlægsaktiver		<u>2.478.937</u>	<u>2.534.847</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>76.591</u>	<u>73.645</u>
Tilgodehavender		<u>76.591</u>	<u>73.645</u>
Omsætningsaktiver		<u>76.591</u>	<u>73.645</u>
Aktiver		<u>2.555.528</u>	<u>2.608.492</u>

C & J Ejendomme ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-214.125	-217.737
Egenkapital	4, 5	-89.125	-92.737
Hensættelser til udskudt skat		33.110	32.089
Hensatte forpligtelser		33.110	32.089
Gæld til realkreditinstitutter		1.383.828	1.456.003
Gæld til banker		430.623	474.215
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.814.450	1.930.218
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		114.636	108.195
Gæld til banker		512.385	510.150
Anden gæld		36.262	32.368
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		133.810	88.210
Kortfristede gældsforpligtelser		797.093	738.922
Gældsforpligtelser		2.611.543	2.669.140
Passiver		2.555.528	2.608.492
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

2016

2015

1. Fortsat drift

Selskabets ledelse er opmærksom på bestemmelserne i Selskabslovens § 119. Regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje, i det ledelsen har vurderet at de har et tilstrækkeligt kapitalberedskab til rådighed som kan dække den planlagte drifts fornødne finansiering, i mindst et år.

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

Selskabets ejere har endvidere afgivet tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende på 133.810 kr.. Tilgodehavendet vil først blive afviklet når selskabet har likviditet til det og det er økonomisk forsvarligt.

Ovennævnte erklæringer er gældende frem til 30. juni 2018 hvorefter den skal genforhandles.

2. Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	1.021	393
	1.021	393

3. Grunde og bygninger

Kostpris primo	3.019.400	3.019.400
Kostpris ultimo	3.019.400	3.019.400
Af- og nedskrivninger primo	-484.553	-428.643
Årets afskrivninger	-55.910	-55.910
Af- og nedskrivninger ultimo	-540.463	-484.553
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.478.937	2.534.847

4. Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af nom. 125 anparter á 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser og har alle samme stemmerettigheder.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

5. Egenkapitalopgørelse

	Primo	Overført resultat	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-217.737	3.612	-214.125
	-92.737	3.612	-89.125

Noter

2016

2015

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.383.828	71.506	1.105.138
Gæld til banker	430.623	43.130	228.894
	1.814.451	114.636	1.334.032

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. 1.461, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 2.479.

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