

C/J-EJENDOMME ApS

Østerparken 4 kld.
2630 Tåstrup

CVR.nr.: 33 05 43 35

ÅRSRAPPORT 2018

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
3. maj 2019

Claus Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018	5.
Balance pr. 31/12 2018	6.
Noter	8.

Selskabsoplysninger

Selskab

C/J-EJENDOMME ApS
Østerparken 4 kld.
2630 Tåstrup

CVR.nr.: 33 05 43 35

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

Stiftelsesdato: 30/6 2010

Direktion

Claus Jensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for

C/J-EJENDOMME 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. 31/12 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2018 - 31/12 2018.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Clay Skatterevision

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tåstrup, den 2. maj 2019

Direktion

.....
Claus Jensen

Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018

Note	2018	2017
BRUTTOFORTJENESTE	234.950	351.038
1 Personaleomkostninger	-6.918	-2.025
2 Af- og nedskrivninger	0	0
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	228.032	349.013
Andre finansielle indtægter	8	3
Finansielle omkostninger	-261.379	-315.876
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-33.339	33.140
3 Skat af årets resultat	16.429	-16.412
ÅRETS RESULTAT	-16.910	16.728
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-16.910	16.728
I ALT	-16.910	16.728

Balance pr. 31/12 2018
Aktiver

<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
2	Grunde og bygninger	8.603.595	9.050.120
2	Produktionsanlæg og maskiner	16.875	16.875
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.620.470	9.066.995
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	8.620.470	9.066.995
	Andre tilgodehavender	108.508	104.091
	Tilgodehavender i alt	108.508	104.091
	Likvide beholdninger	139.628	87.912
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	248.136	192.003
	AKTIVER I ALT	8.868.606	9.258.998

Balance pr. 31/12 2018
Passiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Overkurs ved emission	2.206.813	2.206.813
5 Overført resultat	148.092	165.002
EGENKAPITAL I ALT	<u>2.434.905</u>	<u>2.451.815</u>
Andre hensættelser	876.184	876.184
Hensatte forpligtelser i alt	<u>876.184</u>	<u>876.184</u>
6 Anden langfristet gæld	5.060.827	5.251.585
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.060.827</u>	<u>5.251.585</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.432	30.270
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	349.075	532.588
Anden gæld	138.183	116.556
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>496.690</u>	<u>679.414</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>5.557.517</u>	<u>5.930.999</u>
PASSIVER I ALT	<u>8.868.606</u>	<u>9.258.998</u>
7 Hovedaktivitet		
8 Anvendt regnskabspraksis		

NOTER

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note 1 - Personalemkostninger		
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
Gager og lønninger	6.918	2.025
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>6.918</u>	<u>2.025</u>
Note 2 - Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum primo	9.050.120	7.036.460
Tilgang i året	0	2.013.660
Afgang i året	<u>-446.525</u>	<u>0</u>
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>8.603.595</u>	<u>9.050.120</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	0	0
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi grunde og bygninger ultimo	<u>8.603.595</u>	<u>9.050.120</u>
Produktionsanlæg og maskiner		
Anskaffelsessum primo	16.875	16.875
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>16.875</u>	<u>16.875</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	0	0
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi produktionsanlæg og maskiner ultimo	<u>16.875</u>	<u>16.875</u>
Note 3 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	16.412
Regulering af skatter for tidligere år	<u>-16.429</u>	<u>0</u>
	<u>-16.429</u>	<u>16.412</u>

NOTER

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note 4 - Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission	2.206.813	2.206.813
	2.206.813	2.206.813
Note 5 - Overført resultat		
Overført resultat primo	165.002	148.274
Årets resultat	-16.910	16.728
	148.092	165.002
Note 6 - Langfristede gældsforpligtelser		
Kreditforeningslån	5.060.827	5.251.585
Langfristet gæld	5.060.827	5.251.585

Note 7 - Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i drift af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note 8 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

NOTER

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige virksomheder.

NOTER

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

NOTER

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Investeringsjendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Da der er tale om investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Produktionsanlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger er ikke afskrevet i året	0 år	0 %
Produktionsanlæg og maskiner er ikke afskrevet i året	0 år	0 %

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skatemæssigt underskud, måles til den

NOTER

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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.