

## **C/J-EJENDOMMEN ApS**

Østerparken 4  
2630 Taastrup

CVR.nr.: 33 05 43 35

### **ÅRSRAPPORT 2022**

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
11. juni 2023

Claus Dan Exaudi Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022	5.
Balance pr. 31/12 2022	6.
Noter	8.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

C/J-EJENDOMMEN ApS  
Østerparken 4  
2630 Taastrup

CVR.nr.: 33 05 43 35

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

Stiftelsesdato: 30/6 2010

### Direktion

Claus Dan Exaudi Jensen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for C/J-EJENDOMMEN ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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.

Taastrup, den 10. juni 2023

### Direktion

.....  
Claus Dan Exaudi Jensen

## Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022

Note	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>329.678</b>	<b>-290.594</b>
1 Personalemkostninger	0	-41.869
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-28.350
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>329.678</b>	<b>-360.813</b>
Andre finansielle indtægter	64	12
Andre finansielle omkostninger	-115.504	-118.280
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>214.238</b>	<b>-479.081</b>
3 Skat af årets resultat	-3.712	877.223
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>210.526</b>	<b>398.142</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	210.526	398.142
<b>I ALT</b>	<b>210.526</b>	<b>398.142</b>

**Balance pr. 31/12 2022**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2 Grunde og bygninger	8.603.595	8.603.595
2 Produktionsanlæg og maskiner	<u>16.875</u>	<u>16.875</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.620.470</u></b>	<b><u>8.620.470</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>8.620.470</u></b>	<b><u>8.620.470</u></b>
Andre tilgodehavender	<u>142.149</u>	<u>126.085</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>142.149</u></b>	<b><u>126.085</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>49.563</u></b>	<b><u>131.262</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>191.712</u></b>	<b><u>257.347</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>8.812.182</u></b>	<b><u>8.877.817</u></b>

**Balance pr. 31/12 2022**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overkurs ved emission	2.206.813	2.206.813
Overført resultat	1.018.304	807.778
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>3.305.117</b>	<b>3.094.591</b>
<b>3</b> Udskudt skat	<b>3.712</b>	<b>0</b>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.712</b>	<b>0</b>
<b>4</b> Anden langfristet gæld	<b>4.326.834</b>	<b>4.574.077</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.326.834</b>	<b>4.574.077</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	142.380
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.014.108	914.358
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	152.411	152.411
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.176.519</b>	<b>1.209.149</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>5.503.353</b>	<b>5.783.226</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>8.812.182</b>	<b>8.877.817</b>
<b>5</b> Hovedaktivitet		
<b>6</b> Anvendt regnskabspraksis		

## NOTER

### Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>0</u>	<u>1</u>
Gager og lønninger	0	40.975
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	894
	<u>0</u>	<u>41.869</u>

### Note 2 - Anlægsaktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar 2022

Tilgang

Afgang

**Kostpris 31. december 2022**

Afskrivninger 1. januar 2022

Afskrivninger vedrørende afgang

Årets afskrivninger

**Afskrivninger 31. december 2022**

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022**

#### **Afskrivninger:**

Produktionsanlæg og maskiner

**Afskrivninger i alt**

### Note 3 - Skat

#### **Skat af årets resultat:**

Skat af årets skattepligtige indkomst

Regulering af udskudt skat

### Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

Banklån

Kreditforeningslån

Langfristet gæld

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>0</u>	<u>1</u>
	0	40.975
	0	0
	0	894
	<u>0</u>	<u>41.869</u>
	<u>2022</u>	
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Produktionsanlæg og maskiner</u>
	8.603.595	48.375
	0	0
	0	0
	<u>8.603.595</u>	<u>48.375</u>
	0	31.500
	0	0
	0	0
	<u>0</u>	<u>31.500</u>
	<u>8.603.595</u>	<u>16.875</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>0</u>	<u>28.350</u>
	<u>0</u>	<u>28.350</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	0	0
	3.712	-877.223
	<u>3.712</u>	<u>-877.223</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	27.276	27.855
	4.299.558	4.546.222
	<u>4.326.834</u>	<u>4.574.077</u>



## NOTER

### **Note 5 - Hovedaktivitet**

---

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er drive udlejning af bolig samt aktiviteter i tilknytning hertil

#### **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 6 - Anvendt regnskabspraksis**

---

Selskabets årsrapport for 2022 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **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

## NOTER

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 nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

#### 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.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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 deklareres.

## NOTER

### 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

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.

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 %

## NOTER

### 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 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 værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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 nominel værdi.