



**RR REVISION
BENNY JAKOBSEN**

Cj Invest Hirtshals ApS

Jens Munksvej 5

9850 Hirtshals

CVR nr. 35 51 83 71

**Årsrapport
1/1 – 31/12 2017
(4. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25/5 2018


**Jesper Mariegaard
dirigent**

REGISTREREDE REVISORER

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14



Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017 for Cj Invest Hirtshals ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultat.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det indstilles på generalforsamlingen den 25 / 5 2018, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Hirtshals, den 25 / 5 2018

Direktion:


Jesper Mariegaard


Claus Rask Boddum



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Cj Invest Hirtshals ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cj Invest Hirtshals ApS for regnskabsåret 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.



Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hjørring, den 25/5 2018

RR REVISION
BENNY JAKOBSEN
CVR NR. 73 95 34 13
mne5783

Benny Jakobsen
registreret revisor
medlem af FSR – danske revisorer



Selskabsoplysninger

Selskabet:

Cj Invest Hirtshals ApS
Jens Munksvej 5
9850 Hirtshals

CVR nr.: 35 51 83 71

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Hjemsted:

Hjørring Kommune

Direktion:

Jesper Mariegaard
Claus Rask Boddum



Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i fast ejendom samt dertil tilknyttet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der forventes fastholdelse af virksomhedens aktivitetsniveau samt en forbedret indtjening herpå.

Usædvanlige forhold og eventuel usikkerhed ved indregning

Der er ikke specielle usikkerheder i årsrapporten.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg af reglerne for klasse C-virksomheder.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt følgende regnskabspraksis, der er uændret i forhold til 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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendte undtagelsesbestemmelser

Den eksterne årsrapport er udarbejdet i sammendraget form, og visse oplysninger er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Nettoomsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

En udskudt skatteforpligtelse afsættes i passiver under hensættelser mens et udskudt skatteaktiv oplyses i note.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel/normalindtjeningsmetoden.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration. Forretningskravet er sat i forhold til vedligeholdelsesstand og beliggenhed.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab på baggrund af en individuel vurdering.



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld

Gæld i øvrigt er indregnet til dagsværdi, der for de øvrige gældsposter svarer til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når denne udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.



Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

	Note	2017	2016
Bruttoresultat		35.254	87.759
Afskrivninger.....		(18.000)	(18.000)
Resultat ordinær drift før dagsværdireguleringer		17.254	69.759
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		419.755	568.205
Driftsresultat		437.009	637.964
Finansielle omkostninger	1	(173.240)	(62.361)
Resultat før skat		263.769	575.603
Årets skat.....		0	0
Årets resultat		263.769	575.603
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte		0	0
Overført til næste år.....		263.769	575.603
I alt		263.769	575.603



Balance 31. december

	Note	2017	2016
Aktiver			
Grunde og bygninger.....		7.206.658	2.815.398
Driftsmidler		36.000	54.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....		7.242.658	2.869.398
Anlægsaktiver i alt.....		7.242.658	2.869.398
Periodeafgrænsningsposter.....		20.975	732
Tilgodehavender i alt.....		20.975	732
Likvide beholdninger i alt.....		119.972	82.753
Omsætningsaktiver i alt.....		140.947	83.485
Aktiver i alt		7.383.605	2.952.883



Balance 31. december

	Note	2017	2016
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		5.400	(258.369)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital i alt.....	2	85.400	(178.369)
Gæld tilknyttede virksomheder		7.246.751	3.120.521
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.954	10.731
Anden kortfristet gæld		7.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....		7.298.205	3.131.252
Gældsforpligtelser i alt.....		7.298.205	3.131.252
Passiver i alt		7.383.605	2.952.883
Eventualaktiver	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser	5		
Antal beskæftigede	6		



Noter til årsrapporten

1	Finansielle udgifter	2017	2016
	Renter tilknyttet virksomhed.....	173.240	62.361
		173.240	62.361

2	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
	Saldo primo	80.000	(258.369)	0	(178.369)
	Udbetalt udbytte	0	0	0	0
	Forslag til årets resultatdisponering	0	263.769	0	263.769
	Egenkapital ultimo	80.000	5.400	0	85.400

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

3 Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på kr. 40.800 der ikke er indregnet i årsrapporten.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ud over almindelige leverandørgarantier ingen kautions- eller garantiforpligtelser.

Eventualskat

Der påhviler selskabet en udskudt skat stor kr. 0.

(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017 udgør kr. 2.768.588).



Noter til årsrapporten

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstituttet deponeret følgende sikkerheder:

Kr. 1.499.000 ejerpantebrev med sekundær pant i Skagavej 2D
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017 udgør kr. 2.768.588).

Kr. 6.000.000 ejerpantebrev med sekundær pant i Dalsagervej 10
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017 udgør kr. 4.373.337).

Kr. 4.395.000 ejerpantebrev med sekundær pant i Skagavej 2 D
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017 udgør kr. 2.768.588).

6	Antal beskæftigede	2017	2016
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>