



RR REVISION
BENNY JAKOBSEN

Cj Invest Hirtshals ApS

Jens Munksvej 5

9850 Hirtshals

CVR nr. 35 51 83 71

Årsrapport
1/1 – 31/12 2018
(5. regnskabsår)

Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31 / 5 2019

Jesper Mariegaard
dirigent

REGISTREREDE REVISORER

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14



Ledespåtegning

Direktionen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt eventuelle yderligere krav i vedtægter eller aftale. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at vi har givet alle oplysninger om alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Ledelsen har vedtaget at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Hirtshals, den 10/14 2019

Direktion:


Jesper Mariegaard


Claus Rask Boddum



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Cj Invest Hirtshals ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Cj Invest Hirtshals ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 revisorer's 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 opstillingen 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.

Hjørring, den 10 / 4 2019

RR REVISION

BENNY JAKOBSEN
CVR NR. 7395 34 13

Benny Jakobsen

registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer

mne5783



Selskabsoplysninger

Selskabet:

Cj Invest Hirtshals ApS
Dalsagervej 10
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.



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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Selskabet er sambeskattet med datterselskabet.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Driftsmidler

Driftsmidler måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger

Driftsmidler afskrives lineært. Afskrivningerne er baseret på en vurdering af de enkeltes aktivers driftsøkonomiske levetider, og afskrives således:

Driftsmidler (restværdi kr. 0) 5 år

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.

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 investeringsejendomme”.

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

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.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab på baggrund af en individuel vurdering.

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	2018	2017
Bruttoresultat		314.427	35.254
Afskrivninger.....		(19.613)	(18.000)
Resultat ordinær drift før dagsværdireguleringer		294.814	17.254
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		45.545	419.755
Driftsresultat		340.359	437.009
Finansielle indtægter	1	83.804	0
Finansielle omkostninger	2	(82.388)	(173.240)
Resultat før skat		341.775	263.769
Årets skat		0	0
Årets resultat		341.775	263.769
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte		300.000	0
Overført til næste år.....		41.775	263.769
I alt		341.775	263.769



Balance 31. december

	Note	2018	2017
Aktiver			
Grunde og bygninger.....		7.485.867	7.206.658
Driftsmidler		40.582	36.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....		7.526.449	7.242.658
Kapitalandele tilknyttet virksomhed		400.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt.....		400.000	0
Anlægsaktiver i alt.....		7.926.449	7.242.658
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		84.609	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	20.975
Andre tilgodehavender		100.000	0
Tilgodehavender i alt.....		184.609	20.975
Likvide beholdninger i alt.....		448.578	119.972
Omsætningsaktiver i alt.....		633.187	140.947
Aktiver i alt		8.559.636	7.383.605



Balance 31. december

	Note	2018	2017
Passiver			
Selskabskapital	3	80.000	80.000
Overført resultat		47.175	5.400
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	0
Egenkapital i alt.....		427.175	85.400
Depositum		155.660	0
Gæld tilknyttede virksomheder		7.836.882	7.246.751
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.053	43.954
Anden kortfristet gæld.....		80.866	7.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....		8.132.461	7.298.205
Gældsforpligtelser i alt.....		8.132.461	7.298.205
Passiver i alt		8.559.636	7.383.605
Eventualaktiver.....	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser.....	6		
Antal beskæftigede	7		
Oplysninger om forudsætninger for dagsværdiberegning af aktiver og forpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Selskabskapital	Overført resultat	Ekstraordinært udbytte	Forslag til udbytte	I alt
Saldo primo	80.000	5.400	0	0	85.400
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Forslag til årets resultatdisponering	0	41.775	0	300.000	341.775
Egenkapital ultimo	80.000	47.175	0	300.000	427.175





Noter til årsrapporten

1	Finansielle indtægter	2018	2017
	Renter tilknyttet virksomhed	(83.804)	0
		(83.804)	0
2	Finansielle udgifter	2018	2017
	Renter kreditorer	4.795	0
	Renter tilknyttet virksomhed	77.593	173.240
		82.388	173.240

3 Selskabskapital

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

4 Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på kr. 1.300 der ikke er indregnet i årsrapporten.

5 Eventualforpligtelser

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

Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties indenfor sambeskatningskredsen udgør t.kr. 0 pr. 31.12.2018.



Noter til årsrapporten

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstituttet er deponeret følgende sikkerheder:

Kr. 1.499.000 ejerpantebrev med sekundær pant i Skagavej 2D
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018 udgør kr. 2.953.722).

Kr. 6.000.000 ejerpantebrev med sekundær pant i Dalsagervej 10
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018 udgør kr. 4.532.145).

Kr. 4.395.000 ejerpantebrev med sekundær pant i Skagavej 2 D
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018 udgør kr. 2.953.722).

7	Antal beskæftigede	2018	2017
	Gennemsnitlig antal beskæftigede.....	<u>2</u>	<u>2</u>

8 Oplysninger om forudsætninger for dagsværdiberegning af aktiver og forpligtigelser

Måling til dagsværdi efter §37+38, som ikke følger observationer på et aktivt marked.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.