

CØJ Ejendomme ApS

Rønnevej 4, 7400 Herning

CVR-nr. 39 30 01 84

Årsrapport 2018

(fra selskabets stiftelse 31. januar - 31. juli 2018)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. september 2018

Dirigent:





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 31. januar - 31. juli 2018	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for CØJ Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 31. januar - 31. juli 2018.

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. juli 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 31. januar - 31. juli 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. september 2018

Direktion:

Claus Østergaard Jensen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CØJ Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CØJ Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 31. januar - 31. juli 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 31. januar - 31. juli 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Aarhus, den 24. september 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lis Andersen

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne10892

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn CØJ Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by Rønnevej 4, 7400 Herning

CVR-nr. 39 30 01 84
Stiftet 31. januar 2018
Hjemstedskommune Herning
Regnskabsår 31. januar - 31. juli 2018

Telefon

Direktion Claus Østergaard Jensen, Direktør

Revision Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre selskaber samt investering i ejendomme i ind- og udland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på 49.475 kr., og virksomhedens balance pr. 31. juli 2018 udviser en egenkapital på 525 kr.

Virksomheden har tabt over halvdelen af sin egenkapital. Der er ydet virksomheden et ansvarligt lån på i alt 3.706.280 kr. Lånet, som træder tilbage for øvrige kreditorer, forfalder tidligst til betaling, når CØJ Ejendomme ApS' likviditet og økonomiske situation tillader dette. Det er på denne baggrund ledelsens vurdering, at virksomheden har tilstrækkelig likviditet til at finansiere den fortsatte drift det næste år. Virksomhedens ledelse vurderer, at egenkapitalen vil blive reetableret via den fremtidige drift.

Årsregnskab 31. januar - 31. juli 2018**Resultatopgørelse**

Note	kr.	2018 6 mdr.
	Bruttotab	-34.268
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-11.417
3	Finansielle indtægter	21.642
4	Finansielle omkostninger	-25.432
	Årets resultat	<u>-49.475</u>
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	-49.475
		<u>-49.475</u>

Årsregnskab 31. januar - 31. juli 2018

Balance

Note	kr.	2018
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
5	Finansielle anlægsaktiver	
	Kapitalandele i dattervirksomheder	0
	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	4.200.127
		<u>4.200.127</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.200.127</u>
	Omsætningsaktiver	
	Likvide beholdninger	5.687
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.687</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>4.205.814</u></u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
6	Aktiekapital	50.000
	Overført resultat	-49.475
	Egenkapital i alt	<u>525</u>
	Gældsforpligtelser	
	Langfristede gældsforpligtelser	
7	Ansvarlig lånekapital	4.192.462
		<u>4.192.462</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Anden gæld	12.827
		<u>12.827</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.205.289</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>4.205.814</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige forhold vedrørende regnskabet
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 31. januar - 31. juli 2018

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
Overført via resultatdisponering	0	-49.475	-49.475
Egenkapital 31. juli 2018	<u>50.000</u>	<u>-49.475</u>	<u>525</u>

Årsregnskab 31. januar - 31. juli 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CØJ Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Resultatopgørelsen nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages der nedskrivningstest. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis den er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Årsregnskab 31. januar - 31. juli 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

2 Væsentlige forhold vedrørende regnskabet

Selskabet har tabt over halvdelen af sin egenkapital.

Der er ydet virksomheden et ansvarligt lån på i alt 3.706.280 kr. Lånet, som træder tilbage for øvrige kreditorer, forfalder tidligst til betaling, når CØJ Ejendomme ApS' likviditet og økonomiske situation tillader dette. Det er på denne baggrund ledelsens vurdering, at virksomheden har tilstrækkelig likviditet til at finansiere den fortsatte drift det næste år. Virksomhedens ledelse vurderer, at egenkapitalen vil blive reetableret via den fremtidige drift.

Årsregnskab 31. januar - 31. juli 2018

Noter

kr.	2018 6 mdr.
3 Finansielle indtægter	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	21.642
	<u>21.642</u>
4 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	25.400
Renteomkostninger i øvrigt	32
	<u>25.432</u>

5 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Tilgodehavender hos datter- virksomheder	I alt
Kostpris 31. januar 2018	0	0	0
Tilgange	11.417	4.200.127	4.211.544
Kostpris 31. juli 2018	11.417	4.200.127	4.211.544
Årets resultat	-11.417	0	-11.417
Værdireguleringer 31. juli 2018	-11.417	0	-11.417
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2018	<u>0</u>	<u>4.200.127</u>	<u>4.200.127</u>

6 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 50.000 kr. siden stiftelsen.

7 Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lån er ydet af modervirksomheden og træder tilbage for alle øvrige kreditorer. Lånet henstår afdragsfrit til 31. december 2028 og forfalder tidligst til betaling når CØJ Ejendomme ApS' likviditet og økonomiske situation tillader dette. Renterne tilskrives hovedstolen og forfalder til betaling 31. december 2018.

8 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. juli 2018.

9 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
CØJ Holding ApS	Rønnevej 4, 7400 Herning