

# Ejendomsselskabet C & J ApS

Banehøjvej 11  
4780 Stege

CVR.nr. 40 28 20 92

## Årsrapport for året 2021

3. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24. juni 2022.

---

Dirigent  
Christian Petersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11-12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet C & J ApS  
Baunehøjvej 11  
4780 Stege

CVR-nr.: 40 28 20 92  
Stiftet: 22. februar 2019  
Hjemsted: Vordingborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2021

### Direktion

Christian Petersen

### Pengeinstitut

Møns Bank  
Storegade 29  
4780 Stege

### Revisor

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab  
Næstvedvej 2  
4760 Vordingborg  
CVR nr 37 12 19 24  
P-nr 10 20 78 52 72

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2021 for Ejendomsselskabet C & J ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 24. juni 2022

**I direktionen**

Christian Petersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet C & J ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet C & J ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 24. juni 2022

**Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab**

37 12 19 24

Jesper Naur Larsen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne35799

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er at investere i ejendomme, hoteller og restauranter, landbrug m.v. samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold:**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Regnskabsåret er forløbet som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet C & J ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

De sambeskattede selskaber indgår i a conto skatteordningen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver:

**Investerings ejendomme** indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.



## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Småanskaffelser under kr. 15.000 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver:**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender:**

**Tilgodehavender** måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Udskudt skat:**

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

### **Finansielle gældsforpligtelser:**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>24.492</b>	<b>-5.843</b>
Andre finansielle omkostninger	-101.313	-1.573
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-76.821</b>	<b>-7.416</b>
Skat af årets resultat	16.901	1.454
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-59.920</b>	<b>-5.962</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	-59.920	-5.962
	<b>-59.920</b>	<b>-5.962</b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
1 Investeringsejendomme	8.733.950	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.733.950</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>8.733.950</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.500	7.545
Andre tilgodehavender	39.341	0
Skatteaktiv udskudt skat	31.216	14.315
2 <b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>73.057</u></b>	<b><u>21.860</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>305.841</u></b>	<b><u>44.923</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>378.898</u></b>	<b><u>66.783</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>9.112.848</u></b>	<b><u>66.783</u></b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	-111.480	-51.560
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>-61.480</u></b>	<b><u>-1.560</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Ansvarlig lånekapital	1.857.205	0
Gæld til realkreditinstitutter	6.445.703	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	316.838	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.619.746</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	237.419	0
Kreditinstitutter i øvrigt	4.501	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	243.439	13.528
Gæld til tilknyttede virksomheder	68.110	51.780
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	1.113	3.035
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>554.582</u></b>	<b><u>68.343</u></b>
<b>3 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>9.174.328</u></b>	<b><u>68.343</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>9.112.848</u></b>	<b><u>66.783</u></b>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1 Investeringsejendomme</b> Ved vurderingen af dagsværdien for beboelses-/erhvervsejendomme indgår følgende faktorer: Beboelses-/erhvervsejendommene består af 4 ejendomme, som er beliggende i Stege. Alle ejendomme er anskaffet i året og er derfor medtaget til anskaffelsessummen for den enkelte ejendom.		
<b>2 Tilgodehavender</b> Af regnskabsposten "Skatteaktiv, udskudt skat" forventes kr. 20.000 udnyttet efter mere end 1 år.		
<b>3 Gældsforpligtelser</b> Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>5.500.133</u>	<u>0</u>
<b>4 Sikkerheder og pantsætninger</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør	<u>6.683.122</u>	<u>0</u>
	<u>8.733.950</u>	<u>0</u>
<b>5 Eventualposter mv.</b> <b>Eventualforpligtelser:</b> Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen herunder visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Christian Petersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-154003010483  
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2022 kl.: 08:42:09  
Underskrevet med NemID

## Jesper Naur Larsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 65700420  
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2022 kl.: 09:16:52  
Underskrevet med NemID

## Christian Petersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-154003010483  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 07:37:00  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: d251c3XrRjS247902996

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).