

Ejendomsselskabet C & J ApS

Baunehøjvej 11
4780 Stege

CVR.nr. 40 28 20 92

Årsrapport for året 2022

4. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. juni 2023.

Dirigent
Christian Petersen

Indholdsfortegnelse

| | <u>side</u> |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 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 | 13-14 |

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 2022

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 2022 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 26. juni 2023

I direktionen

Christian Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet C & J ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet C & J ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorerets 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 26. juni 2023

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 tilfredsstillende.

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 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 mv.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster:

Finansielle omkostninger indeholder renter, 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:

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes 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 investeringsejendommenes brugstid.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle anlægsaktiver:

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Kostprisen reduceres med modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

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.

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 acontoskatte.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|------------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 1.335.933 | 24.492 |
| 1 Personaleomkostninger | -482.497 | 0 |
| Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver | 1.589.050 | 0 |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | 2.442.486 | 24.492 |
| Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder | -103.621 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | -542.108 | -101.313 |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT | 1.796.757 | -76.821 |
| Skat af årets resultat | -395.037 | 16.901 |
| ÅRETS RESULTAT | 1.401.720 | -59.920 |
| Der af ledelsen foreslås anvendt således: | | |
| Udbytte | 0 | 0 |
| Overført til næste år | 1.401.720 | -59.920 |
| | 1.401.720 | -59.920 |

Balance pr. 31. december

| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|--------------------------|-------------------------|
| Aktiver: | | |
| Anlægsaktiver: | | |
| Materielle anlægsaktiver: | | |
| 2 Investeringsejendomme | 19.392.370 | 8.733.950 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>19.392.370</u> | <u>8.733.950</u> |
| Finansielle anlægsaktiver: | | |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 1.300.000 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>1.300.000</u> | <u>0</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | <u>20.692.370</u> | <u>8.733.950</u> |
| Omsætningsaktiver: | | |
| Tilgodehavender: | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 152.898 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 18.125 | 2.500 |
| Andre tilgodehavender | 27.879 | 39.341 |
| Skatteaktiv udskudt skat | 0 | 31.216 |
| 3 Tilgodehavender i alt | <u>198.902</u> | <u>73.057</u> |
| Likvide beholdninger | <u>86.927</u> | <u>305.841</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | <u>285.829</u> | <u>378.898</u> |
| AKTIVER I ALT | <u>20.978.199</u> | <u>9.112.848</u> |

Balance pr. 31. december

| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|------------------------------|-----------------------------|
| Passiver: | | |
| Egenkapital: | | |
| Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | 1.290.240 | -111.480 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| EGENKAPITAL I ALT | <u>1.340.240</u> | <u>-61.480</u> |
| Hensatte forpligtelser: | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 283.895 | 0 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT | <u>283.895</u> | <u>0</u> |
| Gældsforpligtelser: | | |
| Langfristede gældsforpligtelser: | | |
| Ansvarlig lånekapital | 3.553.398 | 1.857.205 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 13.034.037 | 6.445.703 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring | 502.660 | 316.838 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>17.090.095</u> | <u>8.619.746</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser: | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 328.107 | 237.419 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 319.332 | 4.501 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 85.316 | 243.439 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.310.850 | 68.110 |
| Selskabsskat | 79.926 | 0 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring | 140.438 | 1.113 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.263.969</u> | <u>554.582</u> |
| 4 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | <u>19.354.064</u> | <u>9.174.328</u> |
| PASSIVER I ALT | <u>20.978.199</u> | <u>9.112.848</u> |
| 5 Sikkerheder og pantsætninger | | |
| 6 Eventualposter mv. | | |

Noter

| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|-------------------|------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 459.581 | 0 |
| Pensioner | 15.843 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 7.073 | 0 |
| | <u>482.497</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit | <u>1,3</u> | <u>0,0</u> |
| | | |
| 2 Investeringsejendomme | | |
| Ved vurderingen af dagsværdien for beboelsesejendomme indgår følgende faktorer: Beboelsesejendommene består af 5 ejendomme med pt. 23 lejligheder, som er beliggende på Møn. Afkastkrav er fastsat til mellem 6% og 7,5%. Investeringsejendomme er værdiansat ud fra den såkaldte "afkastbaserede" metode, hvorefter et normaliseret niveau for indtjening før renter kapitaliseres med ovennævnte afkastkrav. Der er ikke indarbejdet inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse. | | |
| | | |
| Følsomheds analyse, dagsværdi ved ændrede forudsætninger til afkastkrav: | | |
| Afkastkrav + 0,25% point | <u>18.815.369</u> | |
| Afkastkrav - 0,25% point | <u>20.019.369</u> | |
| | | |
| Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør kr. 19.392.369. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 1.589.050. | | |
| | | |
| 3 Tilgodehavender | | |
| Af regnskabsposten "Skatteaktiv, udskudt skat" forventes kr. 0 udnyttet efter mere end 1 år. | | |
| | | |
| 4 Gældsforpligtelser | | |
| Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år | <u>15.234.975</u> | <u>5.500.133</u> |

Noter

| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------------|------------------|
| 5 Sikkerheder og pantsætninger | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør | <u>13.362.144</u> | <u>6.683.112</u> |
| | <u>19.855.370</u> | <u>8.733.950</u> |

6 Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser:

Selskabet har afgivet støtteerklæring til de tilknyttede virksomheder, således at selskabet vil støtte med den nødvendige likviditet.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Petersen

Dirigent

ID: dfb14fe1-f89a-494e-a0be-90c0a77e1191

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 08:19:37

Underskrevet med MitID



Christian Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Petersen

Direktør

ID: dfb14fe1-f89a-494e-a0be-90c0a77e1191

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 08:19:37

Underskrevet med MitID



Jesper Bo Winther

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Bo Winther

Revisor

ID: 09d7498a-64ca-498f-b3da-af8a58cdf5f2

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 12:54:16

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e2a0b9kZpzt250343033

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.