

Ejendomsselskabet C & J ApS

Baunehøjvej 11
4780 Stege

CVR.nr. 40 28 20 92

Årsrapport for året 2023

5. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26. juni 2024.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12-13
Noter	14-15

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 2023

Direktion

Christian Petersen

Advokat

Fønix Advokater
Fredens Torv 1
8000 Aarhus C

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2023 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 2024

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 2023 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 revisoreres 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 2024

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.

Fusion og ændring i anvendt regnskabspraksis samt sammenligningstal:

Selskabet er fusioneret sammen med Herlige Ejendomme ApS pr. 1. januar 2023, med Ejendomsselskabet C & J ApS som det fortsættende selskab. Det har medført følgende tilpasninger i regnskabet:

Herlige Ejendomme ApS har tidligere indregnet ejendom til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ved fusionen ændres dette princip, således at ejendomme nu måles til dagsværdi. Sammenligningstal for 2022 er tilpasset det nye princip. Fusionen har ikke ført til ændringer i egenkapitalen pr. 31. december 2022.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 leveringstidspunktet.

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 indtægter og 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 investeringsjendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom. Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsjendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommenes 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Småanskaffelser under kr. 32.000 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Øvrige 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 acontoskatter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.923.312	1.558.873
1 Personaleomkostninger	-760.900	-482.497
Dagsværdiregulering af ejendomme	88.529	2.166.383
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.250.941	3.242.759
Andre finansielle indtægter	599	442
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-183.129	-97.299
Andre finansielle omkostninger	-693.666	-694.864
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	374.745	2.451.038
Skat af årets resultat	-83.555	-539.080
ÅRETS RESULTAT	291.190	1.911.958
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	291.190	1.911.958
	291.190	1.911.958

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
2 Investeringsejendomme	21.385.000	20.947.703
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.385.000</u>	<u>20.947.703</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>21.385.000</u>	<u>20.947.703</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	263.747	152.898
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	63.045	62.446
Andre tilgodehavender	22.852	27.879
Tilgodehavender i alt	<u>349.644</u>	<u>243.223</u>
Likvide beholdninger	<u>19.920</u>	<u>87.150</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>369.564</u>	<u>330.373</u>
AKTIVER I ALT	<u>21.754.564</u>	<u>21.278.076</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	1.581.430	1.290.240
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.631.430</u>	<u>1.340.240</u>
Hensatte forpligtelser:		
Hensættelser til udskudt skat	502.885	468.302
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	<u>502.885</u>	<u>468.302</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Ansvarlig lånekapital	3.821.437	3.553.398
Gæld til realkreditinstitutter	13.570.048	13.907.806
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	664.038	497.391
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.055.523</u>	<u>17.958.595</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	327.439	328.107
Kreditinstitutter i øvrigt	356.899	319.332
Leverandører af varer og tjenesteydelser	102.771	99.865
Selskabsskat	48.972	73.726
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	728.645	689.909
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.564.726</u>	<u>1.510.939</u>
3 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>19.620.249</u>	<u>19.469.534</u>
PASSIVER I ALT	<u>21.754.564</u>	<u>21.278.076</u>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualposter mv.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	689.512	459.581
Pensioner	60.847	15.843
Andre omkostninger til social sikring	10.541	7.073
	760.900	482.497
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1,9	1,3
2 Investeringsejendomme		
Ved vurderingen af dagsværdien for beboelses-/erhvervsejendomme indgår følgende faktorer:		
Beboelsesejendommene består af 5 ejendomme med pt. 25 lejligheder og 1 butik, som er beliggende på Møn. Erhvervsejendomme består af 1 ejendom, som er beliggende på Møn.		
Afkastkrav er fastsat til mellem 6% og 7%.		
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	20.583.000	
Afkastkrav - 0,25% point	22.259.000	
Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør kr. 21.385.000.		
Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 88.529.		
3 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	12.145.464	15.872.967
4 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør	13.897.487	14.235.913
	21.385.000	20.947.703

Noter

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
5 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser: 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

Direktør

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

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2024 kl.: 10:07:54

Underskrevet med MitID



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: 30-06-2024 kl.: 10:07:54

Underskrevet med MitID



Jesper Naur Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Naur Larsen

Revisor

ID: 81574f87-82a1-4ad5-8ed1-3bd332173012

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2024 kl.: 10:21:12

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a18eddJjmP251903489

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.