



Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset

Hansborggade 30

6100 Haderslev

T 7452 0152

F 7452 7454

E haderslev@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

FSR - danske revisorer

CJ Ejendomsinvest ApS

Kathale 18
6200 Aabenraa

Årsrapport for perioden
1. maj 2022 til 30. april 2023
(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. september 2023

Jon Einarsson
dirigent

CVR-nr. 42 53 37 26

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023	9
Balance pr. 30. april 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for CJ Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 19. september 2023

Direktion

Jon Einarsson
direktør

Christian Hansen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i CJ Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for CJ Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Haderslev, den 19. september 2023

Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 13 97 62 95

Kim Pedersen, HD
registreret revisor
MNE-nr. mne12488

Selskabsoplysninger

Selskabet	CJ Ejendomsinvest ApS Kathale 18 6200 Aabenraa
	CVR-nr.: 42 53 37 26
	Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023
	Hjemsted: Aabenraa
Direktion	Jon Einarsson, direktør Christian Hansen, direktør
Revisor	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af ejendomsudlejningen og investering i kapitalandele i andre ejendoms-selskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 48.400, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på kr. 84.344.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke sel-skabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CJ Ejendomsinvest ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Sammenligningstallene 2021/22 , er ikke helt sammenlignelige idet 2021/22 er selskabets første regnskabsperiode som består af 10 måneder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets forfaldne huslejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	6.061 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender i kapitalinteresser

Tilgodehavender i kapitalinteresser består af udlån, som måles til nominel værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste		303.434	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-52.548	0
Resultat før finansielle poster		250.886	0
Finansielle indtægter		75.000	56.250
Finansielle omkostninger		-256.269	-60.306
Resultat før skat		69.617	-4.056
Skat af årets resultat	2	-21.217	0
Årets resultat		48.400	-4.056
Overført resultat		48.400	-4.056
		48.400	-4.056

Balance pr. 30. april 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	11.263.377	0
Materielle anlægsaktiver		11.263.377	0
Kapitalandele i kapitalinteresser	4	150.000	150.000
Tilgodehavender i kapitalinteresser	5	2.500.000	2.500.000
Finansielle anlægsaktiver		2.650.000	2.650.000
Anlægsaktiver i alt		13.913.377	2.650.000
Andre tilgodehavender		6.250	56.250
Tilgodehavender		6.250	56.250
Likvide beholdninger		193.323	0
Omsætningsaktiver i alt		199.573	56.250
Aktiver i alt		14.112.950	2.706.250

Balance pr. 30. april 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		44.344	-4.056
Egenkapital		84.344	35.944
Hensættelse til udskudt skat	6	21.217	0
Hensatte forpligtelser i alt		21.217	0
Selskabsdeltagere og ledelse		3.200.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.200.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		206.606	60.306
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.610.000	2.610.000
Anden gæld		7.756.183	0
Deposita		234.600	0
Kortfristede gældsforpligtelser		10.807.389	2.670.306
Gældsforpligtelser i alt		14.007.389	2.670.306
Passiver i alt		14.112.950	2.706.250

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	40.000	-4.056	35.944
Årets resultat	0	48.400	48.400
Egenkapital 30. april 2023	40.000	44.344	84.344

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	52.548	0
	52.548	0
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	21.217	0
	21.217	0
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. maj 2022		0
Tilgang i årets løb		11.315.925
Kostpris 30. april 2023		11.315.925
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022		0
Årets afskrivninger		52.548
Af- og nedskrivninger 30. april 2023		52.548
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023		11.263.377

Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
4 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. maj 2022	150.000	0
Tilgang i årets løb	0	150.000
Kostpris 30. april 2023	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
5 Finansielle anlægsaktiver		Tilgodehaven- der i kapital- interesser
Kostpris 1. maj 2022		<u>2.500.000</u>
Kostpris 30. april 2023		<u>2.500.000</u>
Nedskrivninger 1. maj 2022		<u>0</u>
Nedskrivninger 30. april 2023		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023		<u>2.500.000</u>
	2022/23 kr.	2021/22 kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Årets ændring i udskudt skat	<u>21.217</u>	<u>0</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. april 2023	<u>21.217</u>	<u>0</u>

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2022	Gæld 30. april 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Selskabsdeltagere og ledelse	0	3.200.000	0	3.200.000
	0	3.200.000	0	3.200.000

8 Eventualforpligtelser

Ingen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 8.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld. Bogført værdi udgør t.kr. 11.263 pr. 30. april 2023.

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.

Jon Einarsson

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jon Pall Einarsson

Direktør

ID: bcab1f6b-15e2-4c9e-948b-b53e2a4ab28c

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-09-2023 kl.: 14:55:37

Underskrevet med MitID



Christian Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Skov Hansen

Direktør

ID: eadf8591-64da-4d97-9e7d-3425302eb87b

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-09-2023 kl.: 16:16:16

Underskrevet med MitID



Kim Pedersen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Kim Pedersen

Revisor

ID: 1172831661679

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 20-09-2023 kl.: 17:05:18

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jon Einarsson

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jon Pall Einarsson

Dirigent

ID: bcab1f6b-15e2-4c9e-948b-b53e2a4ab28c

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 21-09-2023 kl.: 06:06:54

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 5daabdxuTH250857961

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.