

C & M ApS

Viborgvej 97, 7400 Herning

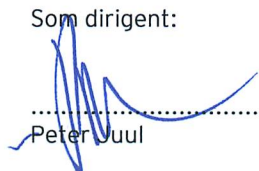
CVR-nr. 24 22 00 01



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. oktober 2016

Som dirigent:



.....
Peter Juul



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for C & M ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 28. oktober 2016

Direktion:



Peter Juul
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i C & M ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for C & M ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 28. oktober 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Niels J. Jørgensen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	C & M ApS
Adresse, postnr., by	Viborgvej 97, 7400 Herning
CVR-nr.	24 22 00 01
Stiftet	1. juli 1999
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Peter Juul, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9, Postboks 360, 7400 Herning
Bankforbindelse	Handelsbanken Østergade 2, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har bestået i at drive handel med, udlejning af og investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 564.718 kr. mod 234.880 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 5.810.427 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet er en del af Jacobsen Group. I koncernen foregår likviditetsstyringen for hele koncernen via Jacobsen Finans ApS, hvorfor selskabets likviditet er tæt forbundet med koncernens likviditet.

Koncernen har et ikke uvæsentligt likviditetsmæssigt overskud fra den daglige drift, der ligeledes skal være med til at sikre den finansielle stilling. Såfremt der opstår et likviditetsbehov hos et af koncernselskaberne, vurderer ledelsen om dette skal dækkes af koncernen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabet forventer en uændret drift i 2016/17 i forhold til indeværende regnskabsår.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	653.047	746.003
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	383.966	-129.739
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	18.507
	Resultat før finansielle poster	1.037.013	634.771
	Finansielle indtægter	12.900	0
	Finansielle omkostninger	-325.923	-326.403
	Resultat før skat	723.990	308.368
2	Skat af årets resultat	-159.272	-73.488
	Årets resultat	564.718	234.880
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	564.718	234.880
		564.718	234.880

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	35.320.000	31.363.000
		<u>35.320.000</u>	<u>31.363.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>35.320.000</u>	<u>31.363.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.816	52.444
		<u>10.816</u>	<u>52.444</u>
	Likvide beholdninger	0	332.168
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.816</u>	<u>384.612</u>
	AKTIVER I ALT	<u>35.330.816</u>	<u>31.747.612</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	5.685.427	5.120.709
	Egenkapital i alt	<u>5.810.427</u>	<u>5.245.709</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.188.964	1.095.340
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.188.964</u>	<u>1.095.340</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.373.538	0
	Kreditinstitutter i øvrigt	16.280.076	16.562.199
	Deposita	0	11.107
	Anden gæld	297.523	294.167
		<u>18.951.137</u>	<u>16.867.473</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	381.968	71.700
	Gæld til banker	355.706	173.433
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.400.000	3.615.100
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	96.798	103.267
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	114.152	34.106
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.942.016	4.413.731
	Skyldig selskabsskat	65.648	88.807
	Anden gæld	24.000	38.946
		<u>9.380.288</u>	<u>8.539.090</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>28.331.425</u>	<u>25.406.563</u>
	PASSIVER I ALT	<u>35.330.816</u>	<u>31.747.612</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	5.120.709	5.245.709
Årets resultat	0	564.718	564.718
Egenkapital 30. juni 2016	<u>125.000</u>	<u>5.685.427</u>	<u>5.810.427</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C & M ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indebærer indtægter i forbindelse med virksomhedens udlejning af investerings-ejendom. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendom og administration.

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 m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsaktiver måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling måles til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret beregningsmetode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

Investeringsaktiver har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

kr.	2015/16	2014/15
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	65.648	88.807
Årets regulering af udskudt skat	93.624	-15.319
	159.272	73.488

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2015	27.462.447
Tilgang i årets løb	3.573.034
Kostpris 30. juni 2016	31.035.481
Værdireguleringer 1. juli 2015	3.900.553
Årets opskrivning	383.966
Værdireguleringer 30. juni 2016	4.284.519
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	35.320.000

4 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 4,75 % for 2015/16, hvilket er lig sidste år. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Følsomhedsanalyse

Der er væsentlige usikkerheder forbundet med opgørelse af afkastkravet. Såfremt der var benyttet et afkastkrav på 5,25 % havde værdien af ejendommen været 2.145 t.kr. mindre. Havde der været benyttet et afkastkrav på 4,25 % havde værdien af ejendommen været 2.649 t.kr. større.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 17.395 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Der er foretaget udlæg i virksomhedens ejendom, Nygade 1, 3. af en offentlig myndighed. Udlægget vedrører mellemværende med den tidligere ejer af ejendommen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for PHS 183 ApS, CVR-nr. 15 56 53 81, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 20.242 t.kr. og gæld til realkreditinstitutter, 2.469 t.kr. er der stillet pant i investeringsejendomme, med en regnskabsmæssig værdi på 35.320 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Nygade 1a, Herning er der afgivet sikkerhed i pant i investeringsejendomme på 45 t.kr.