



Tlf.: 99 89 14 00
saeby@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Sæbygårdvej 25
DK-9300 Sæby
CVR-nr. 20 22 26 70

C.F. 2000 APS
SØREN NORBYS VEJ 6, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. november 2018

Carsten From

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	C.F. 2000 ApS Søren Norbys Vej 6 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 25 46 25 99 Stiftet: 14. juni 2000 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
Direktion	Carsten From
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for C.F. 2000 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 12. oktober 2018

Direktion:

Carsten From

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i C.F. 2000 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for C.F. 2000 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sæby, den 12. oktober 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19688

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		349.267	387.433
Personaleomkostninger.....	1	-65.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		55.780	136.865
DRIFTSRESULTAT		340.047	524.298
Andre finansielle indtægter.....		21.634	11.930
Andre finansielle omkostninger.....		-116.226	-101.417
RESULTAT FØR SKAT		245.455	434.811
Skat af årets resultat.....	2	-2.714	-150.297
ÅRETS RESULTAT		242.741	284.514
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	103.400
Overført resultat.....		242.741	181.114
I ALT		242.741	284.514

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		4.800.000	4.425.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.800.000	4.425.000
Andre værdipapirer.....		200.000	200.000
Finansielle anlægsaktiver.....	4	200.000	200.000
ANLÆGSAKTIVER.....		5.000.000	4.625.000
Tilgodehavender fra salg.....		0	18.750
Andre tilgodehavender.....		10.600	11.930
Tilgodehavender.....		10.600	30.680
Likvider.....		245.927	5.925
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		256.527	36.605
AKTIVER.....		5.256.527	4.661.605
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		962.765	720.025
Forslag til udbytte.....		0	103.400
EGENKAPITAL.....	5	1.087.765	948.425
Hensættelse til udskudt skat.....		173.280	185.570
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		173.280	185.570
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.015.734	2.367.077
Deposita fra lejere.....		120.890	118.540
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.136.624	2.485.617
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	6	122.923	117.603
Gæld til pengeinstitutter.....		0	160.985
Gældsbrief.....		443.000	443.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.625	23.474
Selskabsskat.....		54.984	86.084
Anden gæld.....		212.326	210.847
Kortfristede gældsforpligtelser.....		858.858	1.041.993
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.995.482	3.527.610
PASSIVER.....		5.256.527	4.661.605
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)			
Løn og gager.....	65.000	0	
	65.000	0	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	15.004	45.980	
Regulering af udskudt skat.....	-12.290	104.317	
	2.714	150.297	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2017.....		4.047.397	
Tilgang.....		319.220	
Kostpris 30. juni 2018.....		4.366.617	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2017.....		377.603	
Årets værdireguleringer.....		55.780	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2018.....		433.383	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....		4.800.000	
<p>Ejendommen er en blandet butiks- og boligejendom. Dagsværdi for ejendommen vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav for henholdsvis butikslokalerne og boligerne. Afkastkravet er fastlagt på et niveau svarende til markedsniveauet for ejendomme beliggende i Frederikshavn midtby.</p>			
Finansielle anlægsaktiver			4
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. juli 2017.....		200.000	
Kostpris 30. juni 2018.....		200.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....		200.000	

NOTER

					Note
Egenkapital					5
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. juli 2017.....	125.000	720.024	103.400	948.424	
Betalt udbytte.....			-103.400	-103.400	
Forslag til årets resultatdisponering.....		242.741		242.741	
Egenkapital 30. juni 2018.....	125.000	962.765	0	1.087.765	
 Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/7 2017 gæld i alt	30/6 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.484.680	3.138.657	122.923	2.543.311	
Deposita fra lejere.....	118.540	120.890	0	0	
	2.603.220	3.259.547	122.923	2.543.311	
 Eventualposter mv.					7
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut. 3.139 tkr., er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør 4.800 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for C.F. 2000 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af tjenesteydelser og handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer omfatter gældsbev, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle 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 nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skat 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 acontoskatte.

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 aktivet 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 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.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.