



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 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. november 2017

Carsten From

CVR-NR. 25 46 25 99

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
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 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Carsten From
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 10. november 2017

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 2016 - 30. juni 2017 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 10. november 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor

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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		387.433	354.292
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		136.865	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investerings- ejendomme.....		0	-50.224
DRIFTSRESULTAT		524.298	304.068
Andre finansielle indtægter.....		11.930	13.568
Andre finansielle omkostninger.....		-101.417	-102.750
RESULTAT FØR SKAT		434.811	214.886
Skat af årets resultat.....	1	-150.297	-47.725
ÅRETS RESULTAT		284.514	167.161
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		103.400	0
Overført resultat.....		181.114	167.161
I ALT		284.514	167.161

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		4.425.000	4.220.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.425.000	4.220.000
Andre værdipapirer.....		200.000	200.000
Finansielle anlægsaktiver.....	3	200.000	200.000
ANLÆGSAKTIVER.....		4.625.000	4.420.000
Tilgodehavender fra salg.....		18.750	0
Andre tilgodehavender.....		11.930	13.568
Tilgodehavender.....		30.680	13.568
Likvider.....		5.925	72.587
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		36.605	86.155
AKTIVER.....		4.661.605	4.506.155
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		720.025	538.911
Forslag til udbytte.....		103.400	0
EGENKAPITAL.....	4	948.425	663.911
Hensættelse til udskudt skat.....		185.570	81.253
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		185.570	81.253
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.367.077	2.487.654
Deposita fra lejere.....		118.540	121.300
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.485.617	2.608.954
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	5	117.603	116.846
Gæld til pengeinstitutter.....		160.985	514.327
Gældsbrief.....		443.000	443.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.474	21.000
Selskabsskat.....		86.084	38.786
Anden gæld.....		210.847	18.078
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.041.993	1.152.037
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.527.610	3.760.991
PASSIVER.....		4.661.605	4.506.155
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	45.980	38.786		
Regulering af udskudt skat.....	104.317	8.939		
	150.297	47.725		
 Materielle anlægsaktiver			2	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. juli 2016.....		3.979.262		
Tilgang.....		68.135		
Kostpris 30. juni 2017.....		4.047.397		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2016.....		240.738		
Årets værdireguleringer.....		136.865		
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2017.....		377.603		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		4.425.000		
<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			3	
		Andre værdipapirer		
Kostpris 1. juli 2016.....		200.000		
Kostpris 30. juni 2017.....		200.000		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		200.000		
 Egenkapital			4	
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	125.000	538.911	0	663.911
Forslag til årets resultatdisponering.....		181.114	103.400	284.514
Egenkapital 30. juni 2017.....	125.000	720.025	103.400	948.425

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/7 2016	30/6 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.604.500	2.484.680	117.603	1.888.950	
Deposita fra lejere.....	121.300	118.540	0	0	
	2.725.800	2.603.220	117.603	1.888.950	
Eventualposter mv.					6
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut. 2.476 tkr., er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør 4.425 tkr.					
Medarbejderforhold					8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for C.F. 2000 ApS for 2016/17 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 32 tkr. og efter skat med 31 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. juli 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. juli 2016 er uændret. Pr. 30. juni 2017 er gælden ændret med 32 kr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 ejendommenes 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 anskaffessummen 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.

Finansielle anlægsaktiver

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

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 acontoskatter.

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.