



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 2018 - 30. JUNI 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. september 2019

---

Carsten From

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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 2018 - 30. juni 2019
<b>Direktion</b>	Carsten From
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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 13. september 2019

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 2018 - 30. juni 2019 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 13. september 2019

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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>507.553</b>	<b>349.267</b>
Personaleomkostninger.....	1	-111.000	-65.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-122.092	55.780
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>274.461</b>	<b>340.047</b>
Andre finansielle indtægter.....		10.600	21.634
Andre finansielle omkostninger.....		-91.751	-116.226
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>193.310</b>	<b>245.455</b>
Skat af årets resultat.....	2	-43.056	-2.714
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>150.254</b>	<b>242.741</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		150.254	242.741
<b>I ALT</b> .....		<b>150.254</b>	<b>242.741</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		4.800.000	4.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>4.800.000</b>	<b>4.800.000</b>
Andre værdipapirer.....		200.000	200.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg.....		18.125	0
Andre tilgodehavender.....		10.600	10.600
Periodeafgrænsningsposter.....		6.683	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>35.408</b>	<b>10.600</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>186.390</b>	<b>245.927</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>221.798</b>	<b>256.527</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.221.798</b>	<b>5.256.527</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.113.019	962.765
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>1.238.019</b>	<b>1.087.765</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		167.826	173.280
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>167.826</b>	<b>173.280</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.891.187	3.015.734
Deposita fra lejere.....		120.890	120.890
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>3.012.077</b>	<b>3.136.624</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	6	123.450	122.923
Gældsbrief.....		393.000	443.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.500	25.625
Selskabsskat.....		47.514	54.984
Anden gæld.....		217.412	212.326
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>803.876</b>	<b>858.858</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.815.953</b>	<b>3.995.482</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.221.798</b>	<b>5.256.527</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)			
Løn og gager.....	111.000	65.000	
	<b>111.000</b>	<b>65.000</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	48.510	15.004	
Regulering af udskudt skat.....	-5.454	-12.290	
	<b>43.056</b>	<b>2.714</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2018.....		4.366.618	
Tilgang.....		122.092	
<b>Kostpris 30. juni 2019.....</b>		<b>4.488.710</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2018.....		433.382	
Årets værdireguleringer.....		-122.092	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2019.....</b>		<b>311.290</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....</b>		<b>4.800.000</b>	
<p>Ejendommen er en blandet butik- 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>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. juli 2018.....		200.000	
<b>Kostpris 30. juni 2019.....</b>		<b>200.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....</b>		<b>200.000</b>	

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>5</b>
		Anpartskapital	Overført overskud	I alt		
Egenkapital 1. juli 2018.....		125.000	962.765	1.087.765		
Forslag til resultatdisponering.....			150.254	150.254		
<b>Egenkapital 30. juni 2019.....</b>		<b>125.000</b>	<b>1.113.019</b>	<b>1.238.019</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	30/6 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	3.014.637	123.450	2.417.589	3.138.657	122.923	
Deposita fra lejere.....	120.890	0	0	120.890	0	
	<b>3.135.527</b>	<b>123.450</b>	<b>2.417.589</b>	<b>3.259.547</b>	<b>122.923</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>						<b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
Ingen.						
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut. 3.015 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 2018/19 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 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 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 nettosalgpris 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.