

CJ Invest, Ans ApS

Bodalen 1, 8643 Ans By
CVR-nr. 28 66 08 98

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.02.16

Christian Jensen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 18

Selskabet

CJ Invest, Ans ApS
Bodalen 1
8643 Ans By
Hjemsted: Ans By
CVR-nr.: 28 66 08 98

Direktion

Christian Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank

Modervirksomhed

CJ Holding, Ans ApS

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for CJ Invest, Ans ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ans By, den 25. januar 2016

Direktionen

Christian Jensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i CJ Invest, Ans ApS

Vi har revideret årsregnskabet for CJ Invest, Ans ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. 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 for 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 25. januar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen
Statsaut. revisor

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	774.837	793.734
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-19.024	10.507
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-57.489	-504
Resultat af primær drift	698.324	803.737
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	775.612	-9.678
2 Andre finansielle indtægter	297	751
3 Andre finansielle omkostninger	-221.433	-275.039
Resultat før skat	1.252.800	519.771
4 Skat af årets resultat	-235.256	-108.409
Årets resultat	1.017.544	411.362

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-257.646	-1.178
Overført resultat	1.275.190	412.540
I alt	1.017.544	411.362

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	11.489.798	11.402.042
5	Materielle anlægsaktiver i alt	11.489.798	11.402.042
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	357.646
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	357.646
	Anlægsaktiver i alt	11.489.798	11.759.688
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	10.195
	Andre tilgodehavender	1.148.258	0
	Tilgodehavender i alt	1.148.258	10.195
	Omsætningsaktiver i alt	1.148.258	10.195
	Aktiver i alt	12.638.056	11.769.883

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	257.646
	Overført resultat	3.157.685	1.882.495
7	Egenkapital i alt	3.282.685	2.265.141
	Hensættelser til udskudt skat	634.000	570.000
	Hensatte forpligtelser i alt	634.000	570.000
	Gæld til realkreditinstitutter	4.581.210	4.933.001
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.753.403	2.982.262
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.334.613	7.915.263
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	612.920	580.087
	Gæld til kreditinstitutter	313.021	281.733
	Deposita	142.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.349	15.895
	Gæld til tilknyttede virksomheder	26.085	10.636
	Selskabsskat	171.256	25.409
	Anden gæld	101.127	105.719
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.386.758	1.019.479
	Gældsforpligtelser i alt	8.721.371	8.934.742
	Passiver i alt	12.638.056	11.769.883

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration og ejendommens drift.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. 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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom og udlejning heraf.

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	297	751
I alt	297	751

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	532	506
Øvrige finansielle omkostninger	220.901	274.533
I alt	221.433	275.039

4. Skatter

Årets aktuelle skat	171.256	25.409
Årets udskudte skat	64.000	83.000
I alt	235.256	108.409

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	11.389.155
Tilgang i året	106.780
Kostpris pr. 31.12.15	11.495.935
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	12.887
Dagsværdireguleringer i året	-19.024
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-6.137
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	11.489.798

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

6. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	100.000	100.000
Afgang i året	-100.000	0
Kostpris pr. 31.12.15	0	100.000
Opskrivninger pr. 31.12.14	257.646	258.824
Årets resultat	790.612	-1.178
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.048.258	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	0	257.646
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	0	357.646

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
I/S Vejlevej 2 - Viborg, Viborg	20%

7. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdi	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	125.000	258.824	1.469.955
Forslag til resultatdisponering	0	-1.178	412.540
Saldo pr. 31.12.14	125.000	257.646	1.882.495

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	125.000	257.646	1.882.495
Forslag til resultatdisponering	0	-257.646	1.275.190
Saldo pr. 31.12.15	125.000	0	3.157.685

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

8. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	409.512	2.854.583	4.990.722	5.341.867
Kreditinstitutter i øvrigt	203.408	1.867.674	2.956.811	3.153.483
I alt	612.920	4.722.257	7.947.533	8.495.350

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet CJ Holding, Ans ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.991 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.490.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 11.490. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.