



REVISION

C.P.H. Invest ApS

Peter Kaads Vej 2
Vollerup
6400 Sønderborg
Cvr.nr. 29524734

Årsrapport 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 28/12 2016.

Dirigent

Claus Schmidt

(Urevideret)

Dybbøl Bygade 11
6400 Sønderborg
Tlf.: 74 48 66 61

Bank: Broager Spare- og Lånekasse ¹

Indhold

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Erklæring	
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	
Beretning	6
Årsregnskab 1. juli 2015 – 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 15

Selskabsoplysninger

Navn : C.P.H. Invest ApS
Peter Kaads Vej 2
6400 Sønderborg

CVR-nr. : 29 52 47 34

Stiftet : 03.05. 2006

Hjemstedskommune : Sønderborg

Regnskabsår : 01.07 - 30.06

Direktion : Claus Schmidt

Revision : PT af 27. juli 2004 ApS
AKM Revision
Godkendt Revisionselskab
Dybbøl Bygade 11
Dybbøl
6400 Sønderborg
Cvr.nr. 28 14 85 85

Bankforbindelse : Skjern Bank
Kongensgade 58
6700 Esbjerg

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for *C.P.H. Invest ApS*.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 28/12 2016

Direktør

Claus Schmidt

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i *C.P.H. Invest ApS*.

Vi har opstillet årsregnskabet for virksomheden *C.P.H. Invest ApS* for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, på grundlag af virksomhedens materiale og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har overholdt relevante etiske krav, herunder principper vedrørende, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Dybbøl, den 28/12 2016

AKM Revision
(PT af 27. Juli 2004 ApS)
Godkendt revisionsanpartsselskab
Cvr.nr. 28148585



Kurt Kjær Madsen
Registreret revisor FDR
Dybbøl Bygade 11
6400 Sønderborg

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består af investering i og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et driftsresultat på 509 t.kr. efter skat. Resultatet er påvirket af regulering af investeringsejendomme til dagsværdi. Egenkapitalen andrager kr. 740 t.kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udgang

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtrådt begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2015 – 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.P.H. Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B – virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på balance tidspunktet.

Årsregnskab 1. juli 2015 – 30. juni 2016

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når retten hertil er erhvervet i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter forbrugsafgifter, skatter, forsikringer og vedligeholdelse der kan henføres til ejendommenes løbende drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration, kontorhold, regnskabsassistance og advokatombkostninger m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter til selskabets pengeinstitut samt valutakursreguleringer, der kan henføres til selskabets anlægsinvesteringer og daglige drift.

Skat af årets resultat

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende måles disse til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi baseret på en valuarvurdering af hver enkelt ejendom.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten ”Værdiregulering af investeringsejendomme” i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. juli 2015 – 30. juni 2016

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 a-contoskatter.

Udskudt skat måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandører, indregnes til nominal værdi på balancetidspunktet.

Årsregnskab 1. juli 2015 – 30. juni 2016

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning	771.077	777
Eksterne omkostninger	<u>(510.590)</u>	<u>(436)</u>
Bruttoresultat	260.487	341
1. Værdiregulering af investeringsejendomme	448.000	0
Andre eksterne omkostninger	<u>(117.800)</u>	<u>0</u>
Resultat af primær drift	590.687	341
2. Finansielle omkostninger	<u>(225.420)</u>	<u>(309)</u>
Resultat før skat	365.267	32
3. Skat af årets resultat	<u>143.703</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u><u>508.970</u></u>	<u><u>32</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	<u>508.970</u>	<u>32</u>
Disponeret i alt	<u><u>508.970</u></u>	<u><u>32</u></u>

() betyder, at beløbet er negativt/fratrækkes.

Årsregnskab 1. juli 2015 – 30. juni 2016

Balance 30. juni 2016

Aktiver	2015/16	2014/15
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr</u>
Anlægsaktiver		
4. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>12.773.000</u>	<u>12.325</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.773.000</u>	<u>12.325</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.773.000</u>	<u>12.325</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	19
Andre tilgodehavender	5.305	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>18.498</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>23.803</u>	<u>19</u>
Likvide midler	<u>35.670</u>	<u>142</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>59.473</u>	<u>161</u>
Aktiver i alt	<u>12.832.473</u>	<u>12.486</u>

() betyder, at beløbet er negativt/fratrækkes.

Årsregnskab 1. juli 2015 – 30. juni 2016

Balance 30. juni 2016

Passiver

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr</u>
5. Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	<u>615.415</u>	<u>106</u>
Egenkapital i alt	<u>740.415</u>	<u>231</u>
Hensatte forpligtelser		
6. Udskudt skat	<u>80.359</u>	<u>224</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>80.359</u>	<u>224</u>
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
7. Gæld til Kreditinstitutter	<u>10.576.400</u>	<u>10.563</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.576.400</u>	<u>10.563</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
7. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.494	0
Gæld til Kreditinstitutter	541.443	300
Anden gæld	870.612	1.106
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>18.750</u>	<u>62</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.435.299</u>	<u>1.468</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>12.011.699</u>	<u>12.031</u>
Passiver i alt	<u>12.832.473</u>	<u>12.486</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

() betyder, at beløbet er negativt/fratrækkes.

Årsregnskab 1. juli 2015 – 30. juni 2016

Noter

	2015/16	2014/15
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering til dagsværdi	<u>448.000</u>	<u>0</u>
	<u>448.000</u>	<u>0</u>
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til kreditinstitutter	206.704	309
Valutaændringer	14.019	0
Periodiserede renter	<u>4.697</u>	<u>0</u>
	<u>225.420</u>	<u>309</u>
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	18.201	7
Årets regulering af udskudt skat	125.502	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>(7)</u>
	<u>143.703</u>	<u>0</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
		<u>kr.</u>
Kostpris 1. juli 2015	11.371.500	
Tilgang	0	
Afgang	<u>0</u>	
Kostpris 30. juni 2016	<u>11.371.500</u>	
Værdireguleringer 1. juli 2015	953.500	
Årets værdiregulering	<u>448.000</u>	
Værdiregulering 30. juni 2016	<u>1.401.500</u>	
Dagsværdi 30. juni 2016	<u>12.773.000</u>	

fortsættes

Årsregnskab 1. juli 2015 – 30. juni 2016

Noter

4. Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsjendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Tyskland der udlejes til erhverv og beboelse.

Ejendommene værdiansættes årligt af tyske ejendomsmæglere/forvaltere under hensyntagen til følgende:

1. Lejeindtægter
2. Beliggenhed
3. Tilstand

Den foretagne værdiansættelse er reguleret med manglende færdiggørelsesudgifter på ikke udlejede boligarealer.

5. Egenkapital

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	106.445	0	231.445
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>508.970</u>	<u>0</u>	<u>508.970</u>
Egenkapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>615.415</u>	<u>0</u>	<u>740.415</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 – 30. juni 2016

Noter

6. Hensættelse til udskudt skat	Opskrivning til dagsværdi kr.
Investeringsejendomme	<u>448.000</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>448.000</u>
Udskudt skat	
Opskrivning, 22%	98.560
Underskud, 22%	<u>(18.201)</u>
Udskudt skat, 30. juni 2016	<u>80.359</u>

7. Gæld til kreditinstitutter

	Gæld 30/6-16 kr.	Afdrag næste år kr.	Periodiserede renter kr.	Langfristet andel kr.
Kreditinstitutter	<u>10.580.894</u>	<u>0</u>	<u>4.494</u>	<u>10.576.400</u>
	<u>10.580.894</u>	<u>0</u>	<u>4.494</u>	<u>10.576.400</u>

Langfristet gæld er gæld til selskabets pengeinstitut. Der betales ikke afdrag på gælden. Pengeinstituttet er berettiget til at genforhandle lånets afvikling, herunder uden varsel at opsige lånet.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, i alt 11.122 t.kr., er der givet følgende sikkerheder.

Ejerpantebreve i investeringsejendomme: kr. 9.759.500

Selvskyldnerkautioner fra kapitalejere, Euro 753.466 : kr. 5.620.000

Selvskyldnerkaution fra ledelse kr. 500.000

Transport i indtægter fra administrator af ejendommene.

() betyder, at beløbet er negativt/fratrækkes.