

C&F Invest ApS

Årsrapport 2015

(CVR.NR. 31 07 16 58)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2016

Jens D. Juhl

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for C&F Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31. maj 2016

Jens D. Juhl
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i C&F Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for C&F Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Fortsættes

Den uafhængige revisors erklæringer, fortsat

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 31. maj 2016

Accounta
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Ivan Kjeldsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

C&F Invest ApS
Åhavevej 15
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 31 07 16 58

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jens D. Juhl

Revision

Accounta
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Slagelsevej 25A
4700 Næstved

Bankforbindelse

Sydbank A/S
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet hovedaktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultat svarer til forventningerne.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabspraksis i henhold til årsregnskabsloven for en klasse B-virksomhed.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet koncernvirksomhederne tilsammen ikke overstiger størrelsesgrænserne for regnskabsklasse B virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis er beskrevet nedenfor.

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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttoresultat

I bruttoresultat er sammendraget regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug, ændring i varebeholdninger og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skatter

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.

Danske koncernvirksomheder sambeskattes med det danske moderselskab. Den danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en individuel vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Levetid</u>	<u>Scrapværdi</u>
Bygninger	60 år	70%

Der afskrives ikke på grunde.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

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 den samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
1 Bruttoresultat	209.441	396.813
3 Afskrivninger	<u>-26.279</u>	<u>-26.279</u>
Resultat før finansielle poster	183.162	370.534
Finansielle omkostninger	<u>-322.259</u>	<u>-311.532</u>
Resultat før skat	-139.080	59.134
2 Skat af årets resultat	<u>24.816</u>	<u>-30.914</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-114.264</u>	<u>28.220</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	<u>-114.264</u>	<u>28.220</u>
Disponeret i alt	<u>-114.264</u>	<u>28.220</u>

Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
3 Grunde og bygninger	5.220.648	5.246.927
Materielle anlægsaktiver i alt	5.220.648	5.246.927
ANLÆGSAKTIVER I ALT		
	5.220.648	5.246.927
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender fra salg	0	1.963
2, 4 Udskudt skatteaktiv	62.950	62.943
Tilgodehavender	62.950	64.906
Likvide beholdninger	10.746	23.897
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	73.696	88.803
AKTIVER I ALT	5.294.344	5.335.730

Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	Kr.	Kr.
EGENKAPITAL		
4 Selskabskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	-383.302	-356.995
	<u>-258.302</u>	<u>-231.995</u>
Egenkapital i alt		
	<u>-258.302</u>	<u>-231.995</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		
5 Prioritetsgæld	3.861.280	3.856.280
	<u>3.861.280</u>	<u>3.856.280</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
	<u>3.861.280</u>	<u>3.856.280</u>
Gæld til pengeinstitutter	1.033.597	992.786
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	93.970	99.828
Gæld til tilknyttet virksomhed	43.734	43.916
Leverandører af varer og tjenester	56.749	31.750
6 Anden gæld	463.316	543.165
	<u>1.691.366</u>	<u>1.711.445</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
	<u>1.691.366</u>	<u>1.711.445</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		
	<u>5.552.646</u>	<u>5.567.725</u>
PASSIVER I ALT		
	<u>5.294.344</u>	<u>5.335.730</u>
7 Eventualposter		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Bruttoresultat

Nettoomsætningen oplyses ikke, og posterne nettoomsætning, ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger er sammendraget til posten bruttoresultat.

2. Selskabsskat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>-24.816</u>	<u>30.914</u>
Skat af årets resultat	<u><u>-24.816</u></u>	<u><u>30.914</u></u>

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Selskabet har i regnskabsåret fået refunderet 1.334 kr. vedrørende underskud, som er udnyttet inden for sambeskatningskredsen.

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	5.378.658
Tilgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015 5.378.658
Akkumulerede af- og nedskrivninger 1. januar 2015	131.731
Årets afskrivninger	<u>26.279</u>
Akkumulerede af- og nedskrivninger 31. december 2015 158.010
Bogført værdi 31. december 2015	<u><u>5.220.648</u></u>

Noter, fortsat

4. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I ALT
Saldo 1. januar 2015	125.000	-356.995	-231.995
Regulering af marksværdi på renteswap		112.766	112.766
Udskudt skat af markedsværdiregulering		-30.647	-30.647
Forslag til resultatdisponering		-114.264	-114.264
Saldo 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>-389.140</u>	<u>-264.140</u>

Der er i overført resultat indregnet markedsværdi af renteswap, jf. omtalen i note 6.

Der er i de seneste 5 år ikke sket ændringer i selskabskapitalen.

5. Prioritetsgæld

Af den langfristede gæld forfalder tkr. 3.715 til betaling senere end 5 år fra balancedagen.

6. Anden gæld

	31/12 2015	31/12 2014
Indeholdt i anden gæld er indregnet markedsværdi af renteswapaftale:	<u>314.029</u>	<u>426.795</u>

Selskabet har i forbindelse med investering i udlejningsejendom indgået interest rate SWAP, hvorved en variabel rente på kreditforeningslån for et beløb af 400.000 EUR er konverteret til en fast rente. Renteswapaftalen udløber den 31. marts 2018. Det underliggende lån holdes til udløb, og regulering til markedsværdi af renteswapaftalen er indregnet direkte på egenkapitalen:

	31/12 2015	31/12 2014
Akkumuleret indregning	314.029	426.795
Akkumuleret skatteeffekt indregnet under udskudt skat	<u>-69.086</u>	<u>-93.895</u>
Indregnet i overført resultat (negativ markedsværdi)	<u>244.943</u>	<u>332.900</u>

Noter, fortsat

7. Eventualposter

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet C&F Consulting ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med det sambeskattede selskaber for skat af koncernes sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kilde-skatte som udbytteskat og royaltyskat.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 3.861 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 5.220.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut tkr. 1.034 er der givet pant på tkr. 1.000 i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 4.218.