

C&F Invest ApS

Årsrapport 2017

(CVR.NR. 31 07 16 58)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. maj 2018

Jens D. Juhl

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 22. maj 2018

Jens D. Juhl
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i C&F Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for C&F Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Fortsættes

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Næstved, den 22. maj 2018

Accounta

statsautoriseret revisionsanpartsselskab

(CVR.Nr. 30 61 37 91)

Ivan Kjeldsen

statsautoriseret revisor

(MNE.Nr. 10797)

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 nominal 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 proventuet 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>2017</u>	<u>2016</u>
	Kr.	Kr.
1 Bruttoresultat	359.826	341.079
3 Afskrivninger	<u>-26.279</u>	<u>-26.279</u>
Resultat før finansielle poster	333.547	314.800
Finansielle omkostninger	<u>-351.473</u>	<u>-330.755</u>
Resultat før skat	-17.926	-15.955
2 Skat af årets resultat	<u>-1.807</u>	<u>-2.272</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-19.733</u>	<u>-18.227</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	<u>-19.733</u>	<u>-18.227</u>
Disponeret i alt	<u>-19.733</u>	<u>-18.227</u>

Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
3 Grunde og bygninger	5.168.090	5.194.369
Materielle anlægsaktiver i alt	5.168.090	5.194.369
ANLÆGSAKTIVER I ALT		
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender fra salg	3.701	244
Andre tilgodehavender	17.800	0
2, 4 Udskudt skatteaktiv	2.894	30.961
Tilgodehavender	24.395	31.205
Likvide beholdninger	8.451	6.518
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	32.846	37.723
AKTIVER I ALT	5.200.936	5.232.092

Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
	Kr.	Kr.
EGENKAPITAL		
4 Selskabskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	-176.319	-296.167
Egenkapital i alt	-51.319	-171.167
GÆLDSFORPLIGTELSER		
5 Prioritetsgæld	3.859.890	3.854.035
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.859.890	3.854.035
Gæld til pengeinstitutter	869.040	954.550
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	176.489	109.153
Gæld til tilknyttet virksomhed	85.829	77.771
Leverandører af varer og tjenester	78.500	66.799
2 Sambeskatningsbidrag	20.326	0
6 Anden gæld	162.181	340.951
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.392.365	1.549.224
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	5.252.255	5.403.259
PASSIVER I ALT	5.200.936	5.232.092
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>2017</u>	<u>2016</u>
Aktuel skat af årets resultat	20.326	0
Regulering af udskudt skat	-11.308	2.272
Skat vedrørende tidligere år	<u>-7.211</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat	<u>1.807</u>	<u>2.272</u>

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017	5.378.658
Tilgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>5.378.658</u>
Akkumulerede af- og nedskrivninger 1. januar 2017	184.289
Årets afskrivninger	<u>26.279</u>
Akkumulerede af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>210.568</u>
Bogført værdi 31. december 2017	<u>5.168.090</u>

Noter, fortsat

4. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I ALT
Saldo 1. januar 2017	125.000	-296.167	-171.167
Regulering af markedsværdi på renteswap		178.950	178.950
Udskudt skat af markedsværdiregulering		-39.369	-39.369
Forslag til resultatdisponering		-19.733	-19.733
Saldo 31. december 2017	<u>125.000</u>	<u>-176.319</u>	<u>-51.319</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 2017	31/12 2016
Indeholdt i anden gæld er indregnet markedsværdi af renteswapaftale:	<u>0</u>	<u>178.950</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 2017	31/12 2016
Akkumuleret indregning	0	178.950
Akkumuleret skatteeffekt indregnet under udskudt skat	<u>0</u>	<u>-39.369</u>
Indregnet i overført resultat (negativ markedsværdi)	<u>0</u>	<u>139.581</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. 3.860 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør tkr. 5.168.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut tkr. 869 er der givet pant på tkr. 1.000 i grund og bygning, regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør tkr. 4.122.