

C&F Invest ApS

Årsrapport 2016

(CVR.NR. 31 07 16 58)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. maj 2017

---

Jens D. Juhl

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
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 2016 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 15. maj 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 revisionshandling, 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 15. februar 2017

*Accounta*

*statsautoriseret revisionsanpartsselskab*

Ivan Kjeldsen

statsautoriseret revisor

(CVR.Nr. 30 61 37 91)

## 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Kr.	Kr.
1 Bruttoresultat	341.079	209.441
3 Afskrivninger	<u>-26.279</u>	<u>-26.279</u>
Resultat før finansielle poster	314.800	183.162
Finansielle omkostninger	<u>-330.755</u>	<u>-322.259</u>
Resultat før skat	-15.955	-139.080
2 Skat af årets resultat	<u>-2.272</u>	<u>24.816</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-18.227</u></b>	<b><u>-114.264</u></b>

## Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	<u>-18.227</u>	<u>-114.264</u>
Disponeret i alt	<b><u>-18.227</u></b>	<b><u>-114.264</u></b>

## Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
	Kr.	Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
3 Grunde og bygninger	5.194.369	5.220.648
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.194.369</b>	<b>5.220.648</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>5.194.369</b>	<b>5.220.648</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Tilgodehavender fra salg	244	0
2, 4 Udskudt skatteaktiv	30.961	62.950
<b>Tilgodehavender</b>	<b>31.205</b>	<b>62.950</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.518</b>	<b>10.746</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>37.723</b>	<b>73.696</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>5.232.092</b>	<b>5.294.344</b>

## Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
	Kr.	Kr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
4 Selskabskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	-296.167	-383.302
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-171.167</b>	<b>-258.302</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
5 Prioritetsgæld	3.854.035	3.861.280
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.854.035</b>	<b>3.861.280</b>
Gæld til pengeinstitutter	954.550	1.033.597
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	109.153	93.970
Gæld til tilknyttet virksomhed	77.771	43.734
Leverandører af varer og tjenester	66.799	56.749
6 Anden gæld	340.951	463.316
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.549.224</b>	<b>1.691.366</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>5.403.259</b>	<b>5.552.646</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.232.092</b>	<b>5.294.344</b>
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>2016</u>	<u>2015</u>
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>2.272</u>	<u>-24.816</u>
Skat af årets resultat	<u>2.272</u>	<u>-24.816</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 2016	5.378.658
Tilgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	5.378.658
Akkumulerede af- og nedskrivninger 1. januar 2016	158.010
Årets afskrivninger	<u>26.279</u>
Akkumulerede af- og nedskrivninger 31. december 2016	184.289
Bogført værdi 31. december 2016	<u>5.194.369</u>

## Noter, fortsat

### 4. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I ALT
Saldo 1. januar 2016	125.000	-383.302	-258.302
Regulering af markedsværdi på renteswap		135.079	135.079
Udskudt skat af markedsværdiregulering		-29.717	-29.717
Forslag til resultatdisponering		-18.227	-18.227
Saldo 31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>-296.167</u>	<u>-171.167</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 2016	31/12 2015
Indeholdt i anden gæld er indregnet markedsværdi af renteswapaftale:	<u>178.950</u>	<u>314.029</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 2016	31/12 2015
Akkumuleret indregning	178.950	314.029
Akkumuleret skatteeffekt indregnet under udskudt skat	<u>-39.369</u>	<u>-69.086</u>
Indregnet i overført resultat (negativ markedsværdi)	<u>139.581</u>	<u>244.943</u>



## **Noter, fortsat**

### **7. Eventualposter**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet C&F Consulting ApS som administrationselskab 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-skatter som udbytteskat og royaltyskat.

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 3.854 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 5.194.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut tkr. 955 er der givet pant på tkr. 1.000 i grund og bygning, regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 4.141.