

CFischer Holding ApS

Kronprinsensvej 44
2000 Frederiksberg

CVR nr. 32 56 73 47

Årsrapport 2018

Godkendt på generalforsamlingen
den 2. maj 2019



Christian Fischer
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
------------------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
---	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	6
--------------------------	---

Ledelsesberetning.....	7
------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis.....	8
-------------------------------	---

Resultatopgørelse.....	11
------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for CFischer Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 2. maj 2019

Direktion


Christian Fischer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i CFischer Holding ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CFischer Holding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 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

Vores 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 de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdekke 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 konklusioner 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 væsentligt 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.

Odense, den 2. maj 2019

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 17871080

Susanne Nielsen
Registreret revisor, CMA
mne35436

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

CFischer Holding ApS
Kronprinsensvej 44
2000 Frederiksberg

Telefon: 28 11 19 46
E-mail: cf@cfischer.dk

CVR-nr.: 32 56 73 47
Stiftet: 18. november 2009
Kommune: Frederiksberg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Christian Fischer

Pengeinstitut

Totalbanken A/S
Bredgade 95
5560 Aarup

Revisor

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
Børstenbindervej 12B
5230 Odense M

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at besidde kapitalandele i ejendomsselskaber.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Associeret selskab ejer kapitalandele i datterselskaber, som ejer investeringsejendomme som værdiansættes til dagsværdi. Da der indgår skøn ved værdiansættelsen er værdien af kapitalandele behæftet med skøn.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for CFischer Holding ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske 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.

BALANCEN

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

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

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Varebeholdninger

Grunde og projekter til videresalg, og indregnes til kostpris efter FIFO-metoden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Gældsforpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2018	2017
BRUTTOFORTJENESTE	949.486	-165.092
1 Personaleomkostninger	-614.664	-605.270
DRIFTSRESULTAT	334.822	-770.362
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	7.500.000	0
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	2.611.456	1.337.755
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....	1.280.440	76.955
Andre finansielle indtægter	1.838.322	865.988
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	943.705	238.019
Andre finansielle omkostninger	-3.678.757	-10.464
RESULTAT FØR SKAT	10.829.988	1.737.891
Beregnete skatter.....	-167.220	-93.583
ÅRETS RESULTAT	10.662.768	1.644.308
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret.....	52.900	0
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.611.456	1.649.907
Overført resultat	6.998.412	-5.599
DISPONERET I ALT	10.662.768	1.644.308

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2018	2017
AKTIVER		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.197.197	1.147.197
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	27.772.136	0
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	51.540.301	47.353.845
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	13.441.488	0
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	3.362.436	1.396.175
Finansielle anlægsaktiver	97.313.558	49.897.217
ANLÆGSAKTIVER	97.313.558	49.897.217
Varer under fremstilling.....	1.047.242	1.022.192
Varebeholdninger	1.047.242	1.022.192
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	12.688.154
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	7.133.682
Selskabsskat	99.000	0
Andre tilgodehavender.....	1.007.165	3.028.523
Tilgodehavender	1.106.165	22.850.359
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	15.972.700	0
Værdipapirer og kapitalandele	15.972.700	0
Likvide beholdninger	7.220.162	41.358.655
OMSÆTNINGSAKTIVER	25.346.269	65.231.206
AKTIVER	122.659.827	115.128.423

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2018	2017
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	49.715.301	47.103.845
Overført resultat	71.423.295	64.424.883
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
4 EGENKAPITAL.....	122.263.596	111.653.728
Kreditinstitutter.....	300	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	179.099	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	167.230	0
Selskabsskat	0	91.454
Anden gæld.....	4.509	3.061.340
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	45.093	321.901
Kortfristede gældsforpligtelser.....	396.231	3.474.695
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	396.231	3.474.695
PASSIVER	122.659.827	115.128.423
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2018	2017
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	1	1
Lønninger.....	614.188	604.905
Andre omkostninger til social sikring.....	476	365
	614.664	605.270
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo.....	1.147.197	0
Tilgang i årets løb	50.000	1.147.197
Kostpris 31. december 2018.....	1.197.197	1.147.197
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	1.197.197	1.147.197

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Lunden ApS	Frederiksberg	100 %
Tved Kirkevej ApS	Frederiksberg	100 %
Højvangen 21, Espergærde ApS	Frederiksberg	100 %

NOTER

	2018	2017
3 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris, primo.....	250.000	250.000
Tilgang i årets løb	1.575.000	0
Kostpris 31. december 2018.....	1.825.000	250.000
Værdiregulering, primo.....	47.103.845	45.453.938
Årets resultatandele.....	2.611.456	1.649.907
Værdiregulering 31. december 2018.....	49.715.301	47.103.845
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	51.540.301	47.353.845

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Egenkapital	Resultat	Ejerandel
Fischer Ejendomme A/S	91.407.878	91.835.595	50 %

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	47.103.845	0	2.611.456	49.715.301
Overført resultat.....	64.424.883	0	6.998.412	71.423.295
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	-52.900	1.052.900	1.000.000
	111.653.728	-52.900	10.662.768	122.263.596

NOTER**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Der er afgivet kaution for associeret selskabs dattervirksomheders gæld til realkreditinstitutter t.kr. 119.972.
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor sine tilknyttede selskaber

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I eget depot ligger ejerpantebrev på 25,6 mio. kr.

2. maj 2019

SN/LB/1