



Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer
Cand. merc. aud.
Statsautoriseret
Registreret

STAMARKIV

CR-Invest ApS

Tingbjergvej 5
4632 Bjæverskov

CVR nr.: 34 71 26 89

Årsrapport for 2016/17

5. regnskabsår

Generalforsamling

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2018.

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. oktober til 30. september	10
Balance pr. 30. september	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	CR-Invest ApS Tingbjergvej 5 4632 Bjæverskov
	CVR nr.: 34 71 26 89 Stiftet: 1. oktober 2012 Hjemsted: Køge Regnskabsår: 1. oktober til 30. september
Direktion	Kenneth Hesselberg Kristensen
Koncernforhold	Selskabet er et 50% ejet datterselskab af: Holdingselskabet KHK ApS, Tingbjergvej 5, 4632 Bjæverskov
Revisor	Revisionsfirmaet Westergaard Godkendt Revisionsanpartsselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj. www.reviwest.dk

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 til 30. september 2017 for CR-Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte praksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter ledelsens opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver selskabets væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjæverskov, den 26. januar 2018

I direktionen:



Kenneth Hesselberg Kristensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i CR-Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CR-Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 til 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 til 30. september 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 forpligtigelser 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

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 afdække væsentlig fejlinformation, når sådanne 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.

Den uafhængige revisors påtegning

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. Herunder:

- 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.
- 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.

Den uafhængige revisors påtegning

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.

Viby, den 26. januar 2018

Revisionsfirmaet Westergaard
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nummer 35 98 93 15



Sven Westergaard

Cand. merc. aud.

Reg. revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at drive investeringsejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Selskabets resultat udviser et underskud, som selskabets ledelse vurderer som utilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

Selskabets kapital er tabt. Selskabets ledelse forventer, at den reetableres ved selskabets indtjening over en årrække.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 når 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 gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen

Nettoomsætning ved består af lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat i resultatopgørelsen omfatter 22% af regnskabsårets skattepligtige indkomst samt forskydningen i årets hensættelse til udskudt skat.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

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 samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede selskaber. Selskabsskatten 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 skattemyndighederne.

Materielle anlægsaktiver

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

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært til scrapværdien over aktivernes forventede brugstid, ansat således:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	5-50 år	0%
Produktionsanlæg og maskiner	3 - 5 år	0%

Aktiver med en anskaffelsespris under den skattemæssige grænse for småaktiver samt aktiver med en levetid på under 3 år føres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associeret virksomheder indregnes til den regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen medtages andel af den associeret virksomheds resultat efter skat. Ændringer i den associeret virksomheds egenkapital reguleres årligt og hensættes som "Nettopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse for 1. oktober til 30. september

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
	-27.397	385
1 Afskrivninger	<u>-278.916</u>	<u>-232</u>
	-306.313	153
5 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	53.461	23
Finansielle indtægter	0	5
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-2.355	-6
Finansielle omkostninger	<u>-293.752</u>	<u>-344</u>
	-242.646	-322
	-548.959	-169
2 Skat af årets resultat	<u>4.581</u>	<u>42</u>
	-544.378	-127
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte	0	0
Overført til nettoopskrivning efter indre værdis metode	-48.020	23
Overført resultat	<u>-496.358</u>	<u>-150</u>
	-544.378	-127

Balance pr. 30. september

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
3 Grunde og bygninger	7.894.038	8.726
4 Produktionsanlæg og maskiner	106.102	142
Materielle anlægsaktiver i alt	8.000.140	8.868
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	50
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	50
Anlægsaktiver i alt	8.000.140	8.918
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	113
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.562	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	52.715	135
Udskudte skatteaktiver	10.810	56
Andre tilgodehavender	109.339	0
Periodeafgrænsningsposter	58.611	20
Tilgodehavender i alt	243.037	324
Likvide beholdninger	58.459	0
Omsætningsaktiver i alt	301.496	324
Aktiver i alt	8.301.636	9.242

Balance pr. 30. september

Passiver

<u>Note</u>	2016/17 <u>kr.</u>	2015/16 <u>t.kr.</u>
Selskabskapital	80.000	80
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	-25.000	23
Overført resultat	-696.814	-201
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
6 Egenkapital i alt	<u>-641.814</u>	<u>-98</u>
Kreditinstitutter	<u>5.720.033</u>	<u>3.786</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.720.033</u>	<u>3.786</u>
7 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	446.959	211
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.817	18
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	39
Gæld til associerede virksomheder	26.011	0
Anden gæld	<u>2.715.630</u>	<u>5.286</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.223.417</u>	<u>5.554</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>8.943.450</u>	<u>9.340</u>
Passiver i alt	<u>8.301.636</u>	<u>9.242</u>
9 Eventualforpligtelser		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
1 <u>Afskrivninger</u>		
Grunde og bygninger	243.548	197
Produktionsanlæg og maskiner	35.368	35
	<u>278.916</u>	<u>232</u>
2 <u>Skat af årets resultat</u>		
Årets regulering af udskudt skat	45.502	-42
Underskud anvendt i sambeskatning	-50.083	0
	<u>-4.581</u>	<u>-42</u>
3 <u>Grunde og bygninger</u>		
Kostpris pr. 1. oktober	8.923.179	8.418
Tilgang i årets løb	386.697	505
Afgang i årets løb	-975.000	0
Kostpris pr. 30. september	<u>8.334.876</u>	<u>8.923</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. oktober	197.290	0
Årets afskrivninger	243.548	197
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. september	<u>440.838</u>	<u>197</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	<u>7.894.038</u>	<u>8.726</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
4 <u>Produktionsanlæg og maskiner</u>		
Kostpris pr. 1. oktober	176.838	177
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris pr. 30. september	<u>176.838</u>	<u>177</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. oktober	35.368	0
Årets afskrivninger	35.368	35
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. september	<u>70.736</u>	<u>35</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	<u>106.102</u>	<u>142</u>
5 <u>Kapitalandele i associerede virksomheder</u>		
Kostpris pr. 1. oktober	27.000	27
Tilgang i årets løb	25.000	0
Afgang i årets løb	-27.000	0
Kostpris pr. 30. september	<u>25.000</u>	<u>27</u>
Værdireguleringer pr. 1. oktober	23.020	0
Årets resultat	78.461	23
Årets regulering	-126.481	0
Udbytte	0	0
Værdireguleringer pr. 30. september	<u>-25.000</u>	<u>23</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	<u>0</u>	<u>50</u>

Kapitalandele i associeret virksomhed specificeres således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u>
SCC Horses ApS	Køge	81.000	33%
Køge Fiskehus ApS	Køge	50.000	50%

Noter

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
6 <u>Egenkapital</u>		
Selskabskapital		
Selskabskapital pr. 1. oktober	80.000	80
	80.000	80
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode		
Nettoopskrivninger pr. 1. oktober	23.020	0
Årets nettoopskrivning	-48.020	23
	-25.000	23
Overført resultat		
Overført resultat pr. 1. oktober	-200.456	-51
Overført af årets resultat	-496.358	-150
	-696.814	-201
Forslag til udbytte for regnskabsåret		
Henlagt til udbytte pr. 1. oktober	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	0	0
7 <u>Gældsforpligtelser</u>		
Kreditinstitutter	6.166.992	3.997
	6.166.992	3.997
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Kreditinstitutter	446.959	211
	446.959	211
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Kreditinstitutter	3.932.124	2.942
	3.932.124	2.942

Noter

Note

8 **Oplysning om usikkerhed om going concern**

Selskabets nuværende bankkreditter er nødvendige for en fortsættelse af selskabets planlagte aktiviteter. Disse kreditter kan ifølge de almindelige kreditvilkår opsiges med 14 dages varsel, og skal ifølge lånebetingelserne genforhandles årligt. Hvilket i tidligere år er sket på uændrede vilkår.

Det er ledelsens forventning, at de nødvendige kreditter vil blive forlænget i lighed med tidligere år - uanset den aktuelle kreditkrise.

9 **Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for betaling af skat af sambeskatningsindkomsten. Koncernens samlede forpligtigelse fremgår af Holdingselskabet KHK ApS.

10 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i alt t.kr. 4.090 er der tinglyst pant i ejendommen Tingbjergvej 5, Bjæverskov på t.kr. 4.476. Herudover er der i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 1.000, der ligger til sikkerhed for selskabets bankengagement.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. balancedagen t.kr. 7.894.