

Cinvest ApS

Baldersbuen 35

2640 Hedehusene

CVR-nr. 36 92 72 40

Årsrapport for 2017

(3. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. april 2018

Casper Schmidt Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Cinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 26. april 2018

Direktion

Casper Schmidt Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Cinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Cinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 26. april 2018

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Dorthe Toftebjerg
Registreret revisor
MNE-nr. mne7074

Selskabsoplysninger

Selskabet

Cinvest ApS
Baldersbuen 35
2640 Hedehusene

CVR-nr.: 36 92 72 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 15. juni 2015

Hjemsted: Høje-Taastrup

Direktion

Casper Schmidt Jensen

Revisor

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Struergade 12, 1. th.
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at beskæftige sig med at drive holdingselskab samt investeringsvirksomhed, herunder erhvervsejendom til udlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 117.541, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.567.346.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cinvest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Nettoomsætningen udgør husleje, som indregnes i henhold til lejekontrakter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning, herunder ejendomsskatter, forsikringer mv. i forbindelse med udlejningsejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Cinvest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Cinvest ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		187.771	76.258
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-56.878	-56.878
Resultat før finansielle poster		130.893	19.380
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		31.541	-81.791
Finansielle indtægter	1	2.648	0
Finansielle omkostninger	2	-23.275	-23.336
Resultat før skat		141.807	-85.747
Skat af årets resultat		-24.266	1.345
Årets resultat		117.541	-84.402
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-304.932
Overført resultat		117.541	220.530
		117.541	-84.402

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.620.764	2.677.642
Materielle anlægsaktiver	3	<u>2.620.764</u>	<u>2.677.642</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	193.244	261.703
Finansielle anlægsaktiver		<u>193.244</u>	<u>261.703</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.814.008</u>	<u>2.939.345</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.500	13.499
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		76.252	68.678
Selskabsskat		0	12.320
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		10.032	14.938
Tilgodehavender		<u>105.784</u>	<u>109.435</u>
Likvide beholdninger		<u>182.167</u>	<u>14.619</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>287.951</u>	<u>124.054</u>
Aktiver i alt		<u>3.101.959</u>	<u>3.063.399</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		<u>1.467.346</u>	<u>1.349.805</u>
Egenkapital	5	<u>1.567.346</u>	<u>1.449.805</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.358.953</u>	<u>1.439.590</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.358.953</u>	<u>1.439.590</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	81.094	81.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		15.600	15.600
Selskabsskat		24.298	0
Anden gæld		<u>54.668</u>	<u>77.404</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>175.660</u>	<u>174.004</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.534.613</u>	<u>1.613.594</u>
Passiver i alt		<u>3.101.959</u>	<u>3.063.399</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	2017 kr.	2016 kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.636	0
Andre finansielle indtægter	12	0
	<u>2.648</u>	<u>0</u>
	<u><u>2.648</u></u>	<u><u>0</u></u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	696
Andre finansielle omkostninger	23.275	22.640
	<u>23.275</u>	<u>23.336</u>
	<u><u>23.275</u></u>	<u><u>23.336</u></u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017		<u>2.734.520</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>2.734.520</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		56.878
Årets afskrivninger		<u>56.878</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>113.756</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u><u>2.620.764</u></u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 2.650.000.

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	<u>1.288.562</u>	<u>1.288.562</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>1.288.562</u>	<u>1.288.562</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	-1.026.859	304.932
Årets resultat	31.541	-81.791
Udbytte modtaget	<u>-100.000</u>	<u>-1.250.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>-1.095.318</u>	<u>-1.026.859</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>193.244</u>	<u>261.703</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
3DPLM ApS	Høje-Taastrup	100%	193.245	31.541

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	100.000	1.349.805	1.449.805
Årets resultat	0	117.541	117.541
Egenkapital 31. december 2017	100.000	1.467.346	1.567.346

Selskabskapitalen består af 100 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2017 kr.	2016 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.037.167	1.155.000
Mellem 1 og 5 år	321.786	284.590
Langfristet del	1.358.953	1.439.590
Inden for et år	81.094	81.000
	1.440.047	1.520.590

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.440 (oprindeligt t.kr. 1.626), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 2.621.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.