

# CFJ Invest A/S

Kometvej 15A, 8700 Horsens

CVR-nr. 37 95 38 22

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2020

Dirigent:



Christian F. Johansen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for CFJ Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 9. juni 2020

Direktion:



Christian F. Johansen  
direktør

Bestyrelse:



John F. Johansen  
formand



Anne Meyling Godskesen



Christian F. Johansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CFJ Invest A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CFJ Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 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 revisionsbehandlinger, 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 bl.a. 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.

Svendborg, den 9. juni 2020  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Torben Ahle Pedersen  
statsaut. revisor  
mne16611

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	CFJ Invest A/S
Adresse, postnr., by	Kometvej 15A, 8700 Horsens
CVR-nr.	37 95 38 22
Stiftet	22. august 2016
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	John F. Johansen, formand Anne Meyling Godskesen Christian F. Johansen
Direktion	Christian F. Johansen, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Fåborgvej 44, 5700 Svendborg

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet omfatter investering og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 3.900.570 kr. mod et overskud på 603.332 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 10.404.040 kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	2.620.263	1.226.447
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.947.561	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.567.824</b>	<b>1.226.447</b>
3	Finansielle indtægter	1.620	15.143
	Finansielle omkostninger	-567.279	-487.834
	<b>Resultat før skat</b>	<b>5.002.165</b>	<b>753.756</b>
4	Skat af årets resultat	-1.101.595	-150.424
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.900.570</b>	<b>603.332</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet egenkapitalen	1.600.000	600.000
	Overført resultat	2.300.570	3.332
		<b>3.900.570</b>	<b>603.332</b>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	31.250.000	28.302.439
		<u>31.250.000</u>	<u>28.302.439</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>31.250.000</u>	<u>28.302.439</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.043.530	320.259
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	56.910
	Andre tilgodehavender	11.527	11.240
	Periodeafgrænsningsposter	22.735	22.280
		<u>1.077.792</u>	<u>410.689</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>127.676</u>	<u>105.493</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.205.468</u>	<u>516.182</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>32.455.468</u></u>	<u><u>28.818.621</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	6.500.000	6.500.000
	Overført resultat	2.304.040	3.470
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.600.000	600.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.404.040</b>	<b>7.103.470</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.082.659	207.334
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.082.659</b>	<b>207.334</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	14.929.401	15.655.739
	Gæld til banker	3.196.084	3.592.193
		<b>18.125.485</b>	<b>19.247.932</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.127.137</b>	<b>1.093.116</b>
	Gæld til banker	0	252.500
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	483.688	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	149.026	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	147.002
	Skyldig sambeskatningsbidrag	226.270	0
	Deposita	709.172	691.875
	Anden gæld	147.991	60.392
		<b>2.843.284</b>	<b>2.259.885</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.968.769</b>	<b>21.507.817</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>32.455.468</b>	<b>28.818.621</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	6.500.000	3.470	600.000	7.103.470
Overført via resultatdisponering	0	2.300.570	1.600.000	3.900.570
Udloddet udbytte	0	0	-600.000	-600.000
<b>Egenkapital</b>				
31. december 2019	<u>6.500.000</u>	<u>2.304.040</u>	<u>1.600.000</u>	<u>10.404.040</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CFJ Invest A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb som ejendommen vurderes af ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen, da der ingen tomgang er.

Ved beregning er endvidere anvendt forventede drifts-, og administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedesforhold til 8,75 %.

Da værdiansættelsen af ejendommen sker til markedsværdi foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Grunde opgøføres til skønnet dagsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter indtætte i pengeinstitutter.

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### 2 Personalemkostninger

Selskabet har i regnskabsåret alene haft tilknyttet direktion og bestyrelse, der ikke har oppebåret løn eller vederlag.

kr.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.620	15.143
	<u>1.620</u>	<u>15.143</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	226.270	-56.910
Årets regulering af udskudt skat	875.325	207.334
	<u>1.101.595</u>	<u>150.424</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Investeringsejendomme

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdi af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkast til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 8,75 % for 2019 mod 8,55 % for 2018.

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 31.250 t.kr. pr. 31/12 2019. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 1.688 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.892 t.kr.

#### 6 Selskabskapital

Selskabets aktiekapital udgør 6.500.000 kr.

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

kr.	2019	2018
Saldo primo	6.500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	6.000.000
	6.500.000	6.500.000

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 12.756 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### *Eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Christian F. Holding A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat, restskat, tillæg og renter.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 15.660 t.kr. er der stillet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 31.250 t.kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 10 Nærtstående parter

## Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Christian F. Holding A/S	Hyldeblomsten 46, 8700 Horsens
Agerschou Holding ApS	Beringsgade 4, 3 th, 8700 Horsens
J. Christensen Holding 2013 ApS	Darlingsvej 7, 8700 Horsens