

CF Ejendomsselskab ApS

Bakkevej 13, 5750 Ringe
CVR-nr. 29 61 93 01

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.07.20

Fritz Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Selskabet

CF Ejendomsselskab ApS
Bakkevej 13
5750 Ringe
Telefon: 30 29 14 86
Telefax: 62 62 14 00
Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
CVR-nr.: 29 61 93 01
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Fritz Nielsen
Claus Fribo Nielsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for CF Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 1. juli 2020

Direktionen

Fritz Nielsen

Claus Fribo Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i CF Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CF Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Selskabet har ikke foretaget rettidig indberetning af moms i overensstemmelse med momsloven. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor, det er efterfølgende berigtiget.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 1. juli 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Pedersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33725

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje ejendomme mv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK -273.341 mod DKK -432.084 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.643.771.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste	289.103	305.333
Resultat før dagsværdireguleringer	289.103	305.333
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-600.000	-810.000
Resultat af primær drift	-310.897	-504.667
1 Finansielle indtægter	9.285	9.302
2 Finansielle omkostninger	-49.422	-57.342
Resultat før skat	-351.034	-552.707
3 Skat af årets resultat	77.693	120.623
Årets resultat	-273.341	-432.084
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-273.341	-432.084
I alt	-273.341	-432.084

Note	AKTIVER	31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
	Investerings ejendomme	4.100.000	4.700.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	4.100.000	4.700.000
	Anlægsaktiver i alt	4.100.000	4.700.000
	Andre tilgodehavender	370.313	404.193
	Tilgodehavender i alt	370.313	404.193
	Omsætningsaktiver i alt	370.313	404.193
	Aktiver i alt	4.470.313	5.104.193

PASSIVER			
		31.12.19	31.12.18
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.518.771	1.792.112
	Egenkapital i alt	1.643.771	1.917.112
5	Hensættelser til udskudt skat	230.420	361.397
	Hensatte forpligtelser i alt	230.420	361.397
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.707.698	1.880.556
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.707.698	1.880.556
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	171.709	164.178
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	31.132	232
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	13.000
	Selskabsskat	45.284	74.867
	Anden gæld	627.299	692.851
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	888.424	945.128
	Gældsforpligtelser i alt	2.596.122	2.825.684
	Passiver i alt	4.470.313	5.104.193

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	125.000	1.792.112	1.917.112
Forslag til resultatdisponering	0	-273.341	-273.341
Saldo pr. 31.12.19	125.000	1.518.771	1.643.771

	2019	2018
	DKK	DKK

1. Finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	9.285	9.302
------------------------------	-------	-------

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	49.399	57.342
Øvrige finansielle omkostninger	23	0
I alt	49.422	57.342

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	53.284	56.870
Årets regulering af udskudt skat	-130.977	-177.493
I alt	-77.693	-120.623

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	3.734.305
Kostpris pr. 31.12.19	3.734.305
Opskrivninger pr. 01.01.19	965.695
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-600.000
Opskrivninger pr. 31.12.19	365.695
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	4.100.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.19	3.734.305

Ejendommen er sat til salg i starten af 2019. Ejendommen er optaget til vurdering foretaget af ejendomsmægler.

5. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.19	230.420	361.397
Udskudt skat pr. 31.12.19	230.420	361.397

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	171.709	1.196.133	1.879.407	2.044.734
I alt	171.709	1.196.133	1.879.407	2.044.734

7. Eventualforpligtelser*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.2019.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.879 er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.100.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for ialt t.DKK 1.500, i ovenstående investeringsejendom. Heraf er deponeret ejerpantebrev t.DKK 1.500 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet står også til sikkerhed for Dit Køkken ApS's bankgæld.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Består af ejendomsomkostninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskriv-

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.