

---

# ***CP Ejendomme A/S***

Sct. Hansgade 27, 1., 4100 Ringsted

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 27 97 60 69

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/01 2019

Poul G. Schmidt  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for CP Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 23. januar 2019

## Direktion

Poul G. Schmidt

## Bestyrelse

Peter Kristian Ellegaard  
formand

Poul G. Schmidt

Ilse Schmidt

Tenna Ellegaard

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i CP Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for CP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Slagelse, den 23. januar 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

CP Ejendomme A/S  
Sct. Hansgade 27, 1.  
4100 Ringsted

CVR-nr.: 27 97 60 69  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Ringsted

**Bestyrelse**

Peter Kristian Ellegaard, formand  
Poul G. Schmidt  
Ilse Schmidt  
Tenna Ellegaard

**Direktion**

Poul G. Schmidt

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>163.062</b>	<b>226.926</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-200.000</u>	<u>-953.808</u>
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-36.938</b>	<b>-726.882</b>
Finansielle indtægter	3	0	8.548
Finansielle omkostninger	4	<u>-65.493</u>	<u>-70.585</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-102.431</b>	<b>-788.919</b>
Skat af årets resultat	5	<u>0</u>	<u>1.225</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-102.431</u></b>	<b><u>-787.694</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-102.431</u>	<u>-787.694</u>
		<b><u>-102.431</u></b>	<b><u>-787.694</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Varebeholdninger</b>	6	<b>2.800.000</b>	<b>3.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.375	0
Andre tilgodehavender		0	89.324
Selskabsskat		0	1.881
Periodeafgrænsningsposter		5.749	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>30.124</b>	<b>91.205</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>329.195</b>	<b>305.115</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.159.319</b>	<b>3.396.320</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.159.319</b>	<b>3.396.320</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-1.051.839	-949.408
<b>Egenkapital</b>		<b>-551.839</b>	<b>-449.408</b>
Gæld til realkreditinstitutter		642.009	747.513
Gæld til associerede virksomheder		2.742.306	2.688.786
Anden gæld		117.000	185.664
<b>Langfristet gæld</b>	7	<b>3.501.315</b>	<b>3.621.963</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	107.002	106.787
Anden gæld	7	83.341	45.518
Periodeafgrænsningsposter		19.500	71.460
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>209.843</b>	<b>223.765</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.711.158</b>	<b>3.845.728</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.159.319</b>	<b>3.396.320</b>
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	-949.408	-449.408
Årets resultat	0	-102.431	-102.431
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>-1.051.839</b>	<b>-551.839</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabets egenkapital er tabt, idet selskabets ejendom er sat til salg og regnskabsmæssigt nedskrevet til forventet realisationsværdi. Selskabets ejerkreds træder tilbage til fordel for øvrige kreditorer, hvorfor ledelsen anser going concern vurdering for opfyldt.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter salg og udlejning af erhvervsejendomme.

## 3 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

	2018 DKK	2017 DKK
	0	8.548
	<b>0</b>	<b>8.548</b>

## 4 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger associerede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

Værdipapirer

	53.521	52.477
	11.972	12.281
	0	5.827
	<b>65.493</b>	<b>70.585</b>

## 5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

	0	0
	0	-1.225
	<b>0</b>	<b>-1.225</b>

## 6 Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg

	2.800.000	3.000.000
	<b>2.800.000</b>	<b>3.000.000</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>7 Langfristet gæld</b>		
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	<u>214.003</u>	<u>320.362</u>
	<b><u>214.003</u></b>	<b><u>320.362</u></b>
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>2.800.000</u>	<u>3.000.000</u>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CP Ejendomme A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.