

---

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

Sct. Hansgade 27, 1., 4100 Ringsted

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 27 97 60 69

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/1 2017

Poul G. Schmidt  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om review af 2

årsregnskabet

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 20. januar 2017

## Direktion

Poul G. Schmidt

## Bestyrelse

Peter Kristian Ellegaard  
formand

Poul G. Schmidt

Ilse Schmidt

Tenna Ellegaard

# Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i CP Ejendomme A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for CP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

## Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 20. januar 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	CP Ejendomme A/S Sct. Hansgade 27, 1. 4100 Ringsted  CVR-nr.: 27 97 60 69 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Ringsted
<b>Bestyrelse</b>	Peter Kristian Ellegaard, formand Poul G. Schmidt Ilse Schmidt Tenna Ellegaard
<b>Direktion</b>	Poul G. Schmidt
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ndr. Ringgade 70C 4200 Slagelse

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>245.172</b>	<b>252.439</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-34.363	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>210.809</b>	<b>252.439</b>
Finansielle indtægter	2	13.362	12.647
Finansielle omkostninger	3	-65.525	-73.741
<b>Resultat før skat</b>		<b>158.646</b>	<b>191.345</b>
Skat af årets resultat	4	-32.968	-45.285
<b>Årets resultat</b>		<b>125.678</b>	<b>146.060</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		125.678	146.060
		<b>125.678</b>	<b>146.060</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		3.953.808	3.988.171
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>3.953.808</b>	<b>3.988.171</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.953.808</b>	<b>3.988.171</b>
Andre tilgodehavender		88.443	102.444
Udskudt skatteaktiv	6	0	31.743
Selskabsskat		939	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>89.382</b>	<b>134.187</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>199.451</b>	<b>52.296</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>288.833</b>	<b>186.483</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.242.641</b>	<b>4.174.654</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-161.714	-287.392
<b>Egenkapital</b>		<b>338.286</b>	<b>212.608</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	1.225	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.225</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		851.165	959.651
Gæld til associerede virksomheder		2.636.310	2.584.856
Anden gæld		185.664	185.664
<b>Langfristet gæld</b>	7	<b>3.673.139</b>	<b>3.730.171</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	108.000	105.000
Kreditinstitutter		1.715	4.863
Anden gæld	7	49.521	51.398
Periodeafgrænsningsposter		70.755	70.614
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>229.991</b>	<b>231.875</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.903.130</b>	<b>3.962.046</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.242.641</b>	<b>4.174.654</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

## 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	-287.392	212.608
Årets resultat	0	125.678	125.678
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>-161.714</b>	<b>338.286</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom samt handel med værdipapirer.

	2016 DKK	2015 DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	13.362	12.647
	<b>13.362</b>	<b>12.647</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	51.452	50.448
Andre finansielle omkostninger	14.073	22.734
Valutakurstab	0	559
	<b>65.525</b>	<b>73.741</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	32.968	45.285
	<b>32.968</b>	<b>45.285</b>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		3.188.171
Kostpris 31. december		3.188.171
Værdireguleringer 1. januar		800.000
Årets værdireguleringer		-34.363
Værdireguleringer 31. december		765.637
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>3.953.808</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016 DKK	2015 DKK
Budgetperiode	10 år	10 år
Stigning i markedsleje	1%	2%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	1%	2%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	8,9%	8,9%
Afkastningkrav	6,5%	6,5%

## 6 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	476.000	462.000
Låneomkostninger	-4.000	-5.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-470.775	-488.743
Overført til udskudt skatteaktiv	0	31.743
	<b>1.225</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	0	31.743
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>31.743</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	403.165	425.000
Mellem 1 og 5 år	448.000	534.651
Langfristet del	<u>851.165</u>	<u>959.651</u>
Inden for 1 år	<u>108.000</u>	<u>105.000</u>
	<b><u>959.165</u></b>	<b><u>1.064.651</u></b>
<b>Gæld til associerede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>2.636.310</u>	<u>2.584.856</u>
Langfristet del	<u>2.636.310</u>	<u>2.584.856</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.636.310</u></b>	<b><u>2.584.856</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>185.664</u>	<u>185.664</u>
Langfristet del	<u>185.664</u>	<u>185.664</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>49.521</u>	<u>51.398</u>
	<b><u>235.185</u></b>	<b><u>237.062</u></b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>3.953.808</u>	<u>3.988.171</u>
---	------------------	------------------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for CP Ejendomme A/S for 2016 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 2016 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

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien for investerings ejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år.

Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

# Regnskabspraksis

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## 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, 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.

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.

## 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.



# Regnskabspraksis

## 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.