



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## CBP Ejendomme ApS

Tangmosevej 106

4600 Køge

(CVR-nr. 29 31 26 99)

## Årsrapport for 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6/14 2017

Morten Bech Petersen  
Dirigent

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>1</b>
	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Beretning	5
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**Selskabsoplysninger**

2

**Selskabet**      CBP Ejendomme ApS  
Tangmosevej 106  
4600 Køge

CVR-nr.:                      29 31 26 99  
Regnskabsperiode:        1. januar - 31. december 2016

**Direktion**        Morten Bech Petersen

## Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for CBP Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår er fravalgt. Direktionen anser betingelserne for at undlade revisionen for opfyldt.

Køge, den 31. marts 2017

**Direktion**



Morten Bech Petersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

### Til kapitalejerne i CBP Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CBP Ejendomme ApS for 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske 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 ledelsens 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, som ledelsen 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.

Køge, den 31. marts 2017

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
(CVR-nr. 34 58 99 92)

  
Carl-Johan Juul-Jensen  
statsautoriseret revisor

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af erhvervsejendomme

### **Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et overskud på kr. 27.194. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2016 og balancen pr. 31. december 2016.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for CBP Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud

Moderselskabet MBP Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger, 20-50 år  
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.



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 skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>174.410</b>	<b>270.106</b>
Af- og nedskrivninger	-89.723	-163.515
<b>Driftsresultat</b>	<b>84.687</b>	<b>106.591</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-3.000	-18.759
Andre finansielle omkostninger	-46.338	-154.865
<b>Resultat før skat</b>	<b>35.349</b>	<b>-67.033</b>
2 Skat af årets resultat	-8.155	55.948
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>27.194</b>	<b>-11.085</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	27.194	-11.085
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>27.194</b>	<b>-11.085</b>

Balance pr. 31. december

10

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger	3.456.726	3.546.449
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.456.726</b>	<b>3.546.449</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3.456.726</b>	<b>3.546.449</b>
Likvide beholdninger	84.902	25.819
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>84.902</b>	<b>25.819</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>3.541.628</b>	<b>3.572.268</b>

Balance pr. 31. december

11

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	202.910	175.716
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>327.910</b>	<b>300.716</b>
Udskudt skat	12.000	25.000
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>12.000</b>	<b>25.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.446.315	1.555.085
Kreditinstitutter m.v.	537.257	772.987
Anden gæld	108.000	108.000
<b>3 Langfristet gæld i alt</b>	<b>2.091.572</b>	<b>2.436.072</b>
Gæld til realkreditinstitutter	80.320	50.000
Kreditinstitutter m.v.	190.000	160.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.546	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	215.329	563.164
Anden gæld	615.951	29.316
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>1.110.146</b>	<b>810.480</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>3.201.718</b>	<b>3.246.552</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.541.628</b>	<b>3.572.268</b>
<b>4 Eventualposter</b>		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	21.155	12.052
Årets regulering af udskudt skat	-13.000	-31.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-37.000
	<u>8.155</u>	<u>-55.948</u>
<b>3 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>1.205.334</u>	<u>1.480.000</u>
<b>4 Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
CBP Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		
Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for MBP Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>2.004.000</u>	
Bogført værdi af ejendom	<u>3.456.726</u>	