
Chr. P. Holding ApS

Nørrevænget 7, 5672 Broby

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 30 69 65 65

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/4 2019

Christian Poulsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 12

Noter til årsregnskabet 13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Chr. P. Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broby, den 30. april 2019

Direktion

Christian Poulsen
direktør

Bestyrelse

Otto Frederik Spliid
formand

Jacob Stig Blomberg

Christian Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Chr. P. Holding ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Chr. P. Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 koncernens og 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Odense, den 30. april 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen
statsautoriseret revisor
mne23318

Mette Plambech
statsautoriseret revisor
mne34162

Selskabsoplysninger

Selskabet

Chr. P. Holding ApS
Nørrevænget 7
5672 Broby

CVR-nr.: 30 69 65 65
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Broby

Bestyrelse

Otto Frederik Spliid, formand
Jacob Stig Blomberg
Christian Poulsen

Direktion

Christian Poulsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rytterkasernen 21
5000 Odense C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er køb, salg og udlejning af ejendomme, byggeprojekter samt hermed beslægtet virksomhed, samt at drive tømrer- og snedkervirksomhed.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 8.070.218, heraf værdireguleringer på DKK 3.864.858, og koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 61.246.878.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til noten for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af koncernens aktiviteter for 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		29.098.758	27.114.397	-81.830	328.016
Værdiregulering af investeringsaktiver		3.864.858	936.707	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		32.963.616	28.051.104	-81.830	328.016
Personaleomkostninger	1	-16.977.022	-12.708.436	-27.669	-300.975
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-258.927	-294.412	-16.544	-16.544
Andre driftsomkostninger		-160.000	0	0	0
Resultat før finansielle poster		15.567.667	15.048.256	-126.043	10.497
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	11.493.186	7.713.971
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-3.416.348	147.333	-3.416.348	147.333
Finansielle indtægter	2	31.570	80.145	126.148	164.106
Finansielle omkostninger	3	-1.707.064	-2.232.240	-6.039	-55.215
Resultat før skat		10.475.825	13.043.494	8.070.904	7.980.692
Skat af årets resultat	4	-2.405.607	-3.343.358	-682	-53.442
Årets resultat		8.070.218	9.700.136	8.070.222	7.927.250

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.076.838	7.861.304
Overført resultat	-1.006.616	-1.434.054
	8.070.222	7.927.250

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Goodwill		18.958	53.958	0	0
Immaterielle anlægsaktiver		18.958	53.958	0	0
Investeringsejendomme	5	199.938.535	198.476.657	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		419.508	556.664	3.880	20.424
Andre investeringsaktiver		750.000	750.000	200.000	200.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		19.676.106	4.170.112	0	0
Materielle anlægsaktiver		220.784.149	203.953.433	203.880	220.424
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0	55.938.065	46.444.879
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	250.169	3.137.532	250.169	3.137.532
Finansielle anlægsaktiver		250.169	3.137.532	56.188.234	49.582.411
Anlægsaktiver		221.053.276	207.144.923	56.392.114	49.802.835
Varebeholdninger		287.489	394.489	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.503.631	4.555.353	37.500	37.500
Igangværende arbejder for fremmed regning	8	704.120	509.759	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	12.433.177	8.588.721
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.751.210	13.203.591	3.568.027	3.197.583
Andre tilgodehavender		744.246	842.260	0	0
Udskudt skatteaktiv	10	285.813	0	0	0
Selskabsskat		142.794	0	142.794	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	1.911.074	1.967.155
Periodeafgrænsningsposter		419.538	131.204	0	0
Tilgodehavender		14.551.352	19.242.167	18.092.572	13.790.959

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Værdipapirer		925.143	960.898	925.143	960.898
Likvide beholdninger		13.937.240	8.083.656	96.509	612.931
Omsætningsaktiver		29.701.224	28.681.210	19.114.224	15.364.788
Aktiver		250.754.500	235.826.133	75.506.338	65.167.623

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	51.528.454	45.451.616
Overført resultat		58.121.878	53.051.660	6.593.428	7.600.044
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	1.500.000	3.000.000	1.500.000
Egenkapital	9	61.246.878	54.676.660	61.246.882	54.676.660
Hensættelse til udskudt skat	10	6.619.041	5.797.988	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		350.764	0	350.764	0
Hensatte forpligtelser		6.969.805	5.797.988	350.764	0
Gæld til realkreditinstitutter		124.310.846	129.289.085	0	0
Kreditinstitutter		6.225.111	6.489.944	0	0
Anden gæld		4.723.785	5.583.286	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	11	135.259.742	141.362.315	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	11	3.601.808	3.636.810	0	0
Kreditinstitutter	11	10.634.977	312.252	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.069.895	15.875.340	4.302	0
Igangværende arbejder for fremmed regning, forpligtelser	8	6.622.084	4.362.851	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	13.793.649	9.433.959
Gæld til associerede virksomheder		0	570.094	0	0
Selskabsskat		0	1.033.739	0	936.651
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	41.389	0
Deposita		3.748.934	3.802.516	0	0
Anden gæld	11	5.294.657	4.122.059	69.352	120.353
Periodeafgrænsningsposter		305.720	273.509	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		47.278.075	33.989.170	13.908.692	10.490.963
Gældsforpligtelser		182.537.817	175.351.485	13.908.692	10.490.963

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2018	2017	2018	2017
		DKK	DKK	DKK	DKK
Passiver		250.754.500	235.826.133	75.506.338	65.167.623
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12				
Anvendt regnskabspraksis	13				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	0	53.051.660	1.500.000	54.676.660
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	0	5.070.218	3.000.000	8.070.218
Egenkapital 31. december	125.000	0	58.121.878	3.000.000	61.246.878

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	125.000	45.451.616	7.600.044	1.500.000	54.676.660
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	6.076.838	-1.006.616	3.000.000	8.070.222
Egenkapital 31. december	125.000	51.528.454	6.593.428	3.000.000	61.246.882

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	14.593.296	10.877.745	27.669	286.373
Pensioner	1.728.867	1.363.707	0	0
Andre omkostninger til social sikring	654.859	455.222	0	2.840
Andre personaleomkostninger	0	11.762	0	11.762
	16.977.022	12.708.436	27.669	300.975
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	40	33	1	1
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	108.000	96.000
Renteindtægter associerede virksomheder	120.728	11.250	118.132	11.250
Andre finansielle indtægter	27.027	29.358	16.201	17.319
Valutakursreguleringer	-116.185	39.537	-116.185	39.537
	31.570	80.145	126.148	164.106
3 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	1.707.064	2.232.240	6.039	55.215
	1.707.064	2.232.240	6.039	55.215

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	1.870.367	2.006.623	682	39.468
Årets udskudte skat	535.240	1.340.999	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	4.400	0	13.974
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-8.664	0	0
	2.405.607	3.343.358	682	53.442

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	178.613.918
Tilgang i årets løb	2.038.096
Afgang i årets løb	-4.575.000
Kostpris 31. december	176.077.014
Værdireguleringer 1. januar	19.996.663
Årets værdireguleringer	3.864.858
Værdireguleringer 31. december	23.861.521
Regnskabsmæssig værdi 31. december	199.938.535

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat gennemsnitligt afkastkrav, der kan opgøres til 5,82%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	5,32	5,82	6,32
Dagsværdi	218.733.792	199.938.536	184.117.751
Ændring i dagsværdi	18.795.256	0	-15.820.785

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2018	2017
	DKK	DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	3.822.128	2.872.128
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	-50.000
Overførsler i årets løb	0	1.000.000
Kostpris 31. december	<u>3.822.128</u>	<u>3.822.128</u>
Værdireguleringer 1. januar	42.622.751	39.270.107
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	-861.327
Årets resultat	11.493.186	7.713.971
Udbytte til moderselskabet	<u>-2.000.000</u>	<u>-3.500.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>52.115.937</u>	<u>42.622.751</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>55.938.065</u>	<u>46.444.879</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejeraandel
CP Byg ApS	Broby	125.000	100%
CP Huse ApS	Broby	125.000	100%
Bo Godt ApS	Broby	80.000	100%
Byfolden Bolig ApS	Broby	80.000	100%
CP Bolig ApS	Broby	50.000	100%
Ørbæk Bolig ApS	Broby	50.000	100%
Kærvej Bolig ApS	Broby	125.000	100%
Mejlholmparken Boliger ApS	Odense	100.000	100%
Mejlholmgade, Odense ApS	Odense	80.000	100%
BOGO Ejendomme ApS	Broby	500.000	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
7 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	308.667	267.000	308.667	267.000
Tilgang i årets løb	0	41.667	0	41.667
Kostpris 31. december	308.667	308.667	308.667	308.667
Værdireguleringer 1. januar	2.828.865	2.831.532	2.828.865	2.831.532
Årets resultat	-3.416.348	147.333	-3.416.348	147.333
Modtagne udbytter	0	-150.000	0	-150.000
Værdireguleringer 31. december	-587.483	2.828.865	-587.483	2.828.865
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	178.221	0	178.221	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	350.764	0	350.764	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	250.169	3.137.532	250.169	3.137.532

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
C-P Ejendomme Holding ApS	Ikast-Brande	400.000	50%
Maleren Bjerring & Co ApS	Odense	100.000	50%
VB 40-42 ApS	Odense	51.000	33%
CR Bolig & Udvikling ApS	Odense	50.000	50%
RCC ApS	Odense	50.000	33%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
8 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af igangværende arbejder	61.669.567	40.354.584	0	0
Modtagne acontobetalinge	-67.587.531	-44.207.677	0	0
	-5.917.964	-3.853.093	0	0
Indregnet således i balancen:				
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	704.120	509.759	0	0
Modtagne forudbetalinger under passiver	-6.622.084	-4.362.851	0	0
	-5.917.964	-3.853.092	0	0
9 Egenkapital				
Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.				
10 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	5.797.988	4.467.155	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	535.240	1.340.999	0	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	0	-10.166	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	6.333.228	5.797.988	0	0

Noter til årsregnskabet

11 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	108.040.368	114.779.473	0	0
Mellem 1 og 5 år	16.270.478	14.509.612	0	0
Langfristet del	124.310.846	129.289.085	0	0
Inden for 1 år	3.601.808	3.636.810	0	0
	127.912.654	132.925.895	0	0
Kreditinstitutter				
Mellem 1 og 5 år	6.225.111	6.489.944	0	0
Langfristet del	6.225.111	6.489.944	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	10.634.977	312.252	0	0
	16.860.088	6.802.196	0	0
Anden gæld				
Efter 5 år	1.285.823	2.129.263	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.437.962	3.454.023	0	0
Langfristet del	4.723.785	5.583.286	0	0
Inden for 1 år	859.500	859.500	0	0
Øvrig kortfristet gæld	4.435.158	3.262.555	69.352	120.353
Kortfristet del	5.294.658	4.122.055	69.352	120.353
	10.018.443	9.705.341	69.352	120.353

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	199.938.535	199.060.582	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 18.400, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	29.899.031	24.420.608	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Ejerforening:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 40, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	13.595.072	13.202.887	0	0
Leje- og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:				
Inden for 1 år	331.478	402.000	0	0
Mellem 1 og 5 år	718.773	972.000	0	0
	1.050.251	1.374.000	0	0
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 3 mdr.	30.000	30.000	0	0

Noter til årsregnskabet

12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor nedenstående tilknyttede virksomheders mellemværende med bankforbindelse:

CP Byg ApS
CP Bolig ApS
Ørbæk Bolig ApS
Kærvej Bolig ApS
Bo Godt ApS
CP Huse ApS
Byfolden Bolig ApS

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor nedenstående associeret virksomheders mellemværende med bankforbindelse:

Maleren Bjerring & Co ApS
Kautionen er begrænset til 50%

VB 40-42 ApS
Kautionen er begrænset til 33,33%

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Chr. P. Holding ApS 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.

Koncern- og 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Chr. P. Holding ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

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

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den forventede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar. Værdireguleringer udover kostpris indregnes i resultatopgørelsen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens under-

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

balance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende serviceydelser måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acountobetalinge fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Periodeafgrænsningsposter

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