

**C&P Ejendomme ApS**  
Smedegade 9, 6000 Kolding

CVR-nr. 31581842

**Årsrapport 2019**  
12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. august 2020

---

Steen Petersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for C&P Ejendomme 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30. august 2020

### **Direktion**

Allan Falkenstrøm Clausen  
Direktør

Steen Petersen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i C&P Ejendomme ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for C&P Ejendomme ApS for regnskabsåret 2019. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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 virksomheden, 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.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på, at der ikke er foretaget rettidig indberetning af moms. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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.

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.

Vejle, den 30. august 2020

#### **Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS**

##### **Registrerede revisorer**

CVR-nr. 26273110

Jens Jensen  
Registreret revisor  
mne17225

## C&P Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	C&P Ejendomme ApS Smedegade 9 6000 Kolding
Telefon	7556 7878
E-mail	bogholder@bygaps.dk
CVR-nr.	31581842
Stiftelsesdato	23-06-2008
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Direktion</b>	Allan Falkenstrøm Clausen, Direktør Steen Petersen, Direktør
<b>Revisor</b>	Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS Registrerede revisorer Havnegade 5 7100 Vejle
Telefon	75723949
CVR-nr.	26273110
<b>Pengeinstitut</b>	Frøs Sparekasse Horsensvej 72B 7100 Vejle

**C&P Ejendomme ApS**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets vigtigste forretningsområde er udlejning af fast ejendom til beboelse og erhverv.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 212.803, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 24.897.806, og en egenkapital på kr. 6.360.844.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **C&P Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for C&P Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning 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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



## C&P Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

Indtægter fra entreprisekontrakter indregnes som omsætning i takt med at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes omsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Færdiggørelsesgraden til måling af produktionens udførelse opgøres med udgangspunkt i forbrugte omkostninger i forhold til seneste omkostningsestimat.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på andre anlæg, driftsmateriel og inventar er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## **C&P Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### **Tilgodehavender**

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger .

#### **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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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 skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## C&P Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.589.362</b>	<b>1.666.758</b>
Personaleomkostninger	1	-1.026.678	-1.006.811
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-32.323	-26.397
<b>Driftsresultat</b>		<b>530.361</b>	<b>633.550</b>
Andre finansielle indtægter		69.191	70.181
Finansielle omkostninger		-342.969	-277.688
<b>Resultat før skat</b>		<b>256.583</b>	<b>426.043</b>
Skat af årets resultat	2	-43.780	-89.549
<b>Årets resultat</b>		<b>212.803</b>	<b>336.494</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		212.803	336.494
<b>Resultatdisponering</b>		<b>212.803</b>	<b>336.494</b>

**C&P Ejendomme ApS****Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		21.924.847	17.512.946
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		84.039	86.734
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>22.008.886</b>	<b>17.599.680</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.008.886</b>	<b>17.599.680</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	2.763.097
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.090.535	177.470
Tilgodehavende selskabsskat		0	17.115
Andre tilgodehavender		399.297	555.258
Periodeafgrænsningsposter		9.545	19.575
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.499.377</b>	<b>3.532.515</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>389.543</b>	<b>28.675</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.888.920</b>	<b>3.561.190</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.897.806</b>	<b>21.160.870</b>

**C&P Ejendomme ApS**

**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		3.798.821	3.798.821
Overført resultat		2.437.023	2.224.218
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>6.360.844</u></b>	<b><u>6.148.039</u></b>
Hensættelser til udskudt skat		1.372.629	1.372.629
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.372.629</u></b>	<b><u>1.372.629</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.900.938	9.388.521
Gæld til associerede virksomheder		2.688.212	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		525.054	909.556
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>13.114.204</u></b>	<b><u>10.298.077</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		559.000	488.000
Gæld til banker		971.265	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		637.308	500.088
Gæld til associerede virksomheder		722.266	1.941.240
Selskabsskat		58.298	85.352
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.046.355	296.931
Periodeafgrænsningsposter		55.637	30.514
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.050.129</u></b>	<b><u>3.342.125</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>17.164.333</u></b>	<b><u>13.640.202</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>24.897.806</u></b>	<b><u>21.160.870</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2019	2018
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	971.679	956.699
Andre omkostninger til social sikring	54.999	50.112
<b>Personaleomkostninger ialt</b>	<b>1.026.678</b>	<b>1.006.811</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	3	4

**2. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	43.780	82.786
Regulering eventualskat	0	6.763
	<b>43.780</b>	<b>89.549</b>

**3. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	3.798.821	2.224.218	6.148.039
Anden regulering	0	0	2	2
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	212.803	212.803
	<b>125.000</b>	<b>3.798.821</b>	<b>2.437.023</b>	<b>6.360.844</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	9.938.885	559.000	7.730.000
Gæld til associerede virksomheder	2.688.212	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	525.054	0	0
	<b>13.152.151</b>	<b>559.000</b>	<b>7.730.000</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Ingen

## Noter

2019

2018

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med Frøs Sparekasse er stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev nom. kr. 1.500.000, Warmingsgade 6, Kolding.

Ejerpantebrev nom. kr. 600.000, Blæsbjerggade 22, Kolding.

Ejerpantebrev nom. kr. 600.000, Koldingbjerg 13, Kolding.

Ejerpantebrev nom. kr. 600.000, Låsbygade 105, Kolding.

Ejerpantebrev nom. kr. 150.000, Dalbygade 17, Kolding.

Til sikkerhed for prioritetsgælden er der stillet normal pantsikkerhed i ejendommen.