

**C & P Ejendomsinvest ApS**  
Carsten Jensen, Jacob Knudsens Vej 3, 7400 Herning

CVR-nr. 32 26 30 03

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *26/5* 2016.



Niels Carsten Jensen  
Dirigent

**Partner Revision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Industrivej Nord 15, Birk

DK-7400 Herning

Tlf. 97 12 50 22

Fax 97 21 37 88

herning@partner-revision.dk

CVR nr. 15807776

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for C & P Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. maj 2016

**Direktion**



Niels Carsten Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i C & P Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for C & P Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

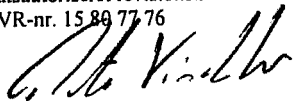
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Herning, den 26. maj 2016

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76



Peter Vinderslev  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	C & P Ejendomsinvest ApS Carsten Jensen Jacob Knudsens Vej 3 7400 Herning
	CVR-nr.: 32 26 30 03 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Carsten Jensen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank, Nygade 22, 6950 Ringkøbing
<b>Modervirksomhed</b>	C & P Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel med og udlejning af fast ejendom, finansiering samt anden i den forbindelse beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 158 t.kr. mod 199 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 57 t.kr. mod 98 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for C & P Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Af hensyn til det retvisende billede har selskabet opskrevet selskabets ejendom med 781 tkr.

Ejendommen er opskrevet til en forsigtig skønnet handelsværdi.

Den foretagne ændring forøger balancesummen med 766 tkr. og forbedrer egenkapitalen med 597 tkr.

Den anvendte regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaleomkostninger.

Omkostninger vedrørende ejendommen indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Efterfølgende måles materielle anlægsaktiver til dagsværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger korrigeret for udskudt skat bindes direkte på selskabets egenkapital.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	67%



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter C & P Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>157.822</b>	<b>198.868</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-44.000	-29.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>113.822</b>	<b>169.868</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-38.336	-38.694
<b>Resultat før skat</b>	<b>75.486</b>	<b>131.174</b>
2 Skat af årets resultat	-18.548	-32.874
<b>Årets resultat</b>	<b>56.938</b>	<b>98.300</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.075.000	100.000
Disponeret fra overført resultat	-1.018.062	-1.700
<b>Disponeret i alt</b>	<b>56.938</b>	<b>98.300</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	4.300.000	3.563.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.300.000</u>	<u>3.563.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>4.300.000</b></u>	<u><b>3.563.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.788	29.170
Tilgodehavende selskabsskat	11.142	0
Andre tilgodehavender	1.258	4.137
Tilgodehavender i alt	<u>19.188</u>	<u>33.307</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>41.955</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>19.188</b></u>	<u><b>75.262</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>4.319.188</b></u>	<u><b>3.638.262</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Reserve for opskrivninger	609.180	0
6 Overført resultat	345.713	1.363.775
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.075.000	100.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.154.893</u></b>	<b><u>1.588.775</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
8 Hensættelser til udskudt skat	733.519	571.009
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>733.519</u></b>	<b><u>571.009</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	1.262.790	1.305.287
Deposita	78.770	77.535
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.341.560</u>	<u>1.382.822</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	42.496	42.053
Gæld til pengeinstitutter	26.079	0
Selskabsskat	0	38.882
Anden gæld	15.186	14.721
Periodeafgrænsningsposter	5.455	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>89.216</u>	<u>95.656</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.430.776</u></b>	<b><u>1.478.478</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.319.188</u></b>	<b><u>3.638.262</u></b>
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11 Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	38.336	38.694
	<u>38.336</u>	<u>38.694</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	27.858	38.882
Årets regulering af udskudt skat	-9.310	-6.008
	<u>18.548</u>	<u>32.874</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2015		<u>4.450.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>		<u>4.450.000</u>
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis		<u>781.000</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>		<u>781.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		887.000
Årets afskrivninger		<u>44.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>		<u>931.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<u>4.300.000</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	609.180	0
	<u>609.180</u>	<u>0</u>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	1.363.775	1.365.475
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.018.062</u>	<u>-1.700</u>
	<u><b>345.713</b></u>	<u><b>1.363.775</b></u>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2015	100.000	100.000
Udloddet udbytte	-100.000	-100.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.075.000</u>	<u>100.000</u>
	<u><b>1.075.000</b></u>	<u><b>100.000</b></u>
<b>8. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2015	571.009	577.017
Udskudt skat af årets resultat	-9.310	-6.008
Udskudt vedrørende opskrivninger	<u>171.820</u>	<u>0</u>
	<u><b>733.519</b></u>	<u><b>571.009</b></u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	739.862	577.553
Låneomkostninger	<u>-6.343</u>	<u>-6.544</u>
	<u><b>733.519</b></u>	<u><b>571.009</b></u>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.305.286	1.347.340
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-42.496</u>	<u>-42.053</u>
	<u><b>1.262.790</b></u>	<u><b>1.305.287</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.087.804</u>	<u>1.132.253</u>

## Noter

---

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.305 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.300 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 11. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med C & P Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.