

# C & P Ejendomsinvest ApS

Vellingvej 32 B  
6950 Ringkøbing

CVR-nr. 32 26 30 03

## Årsrapport for 2018 1. januar til 31. december 2018

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2019

---

Jørgen Peder Jensen  
dirigent

M. ERICHSENS VEJ 2

6950 RINGKØBING

TLF: 96 74 20 22

FAX: 96 74 21 33

EMAIL: INFO@NOE-KIRKEGAARD.DK

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for C & P Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 14. juni 2019

## Direktion

Jørgen Peder Jensen  
direktør

## 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 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Ringkøbing, den 14. juni 2019

Noe & Kirkegaard  
Registrerede revisorer A/S  
CVR-nr. 15 05 05 86

Kennet Pedersen  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne34265

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	C & P Ejendomsinvest ApS Vellingvej 32 B 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 32 26 30 03
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Stiftet: 16. juni 2009
	Regnskabsår: 10. regnskabsår
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern
<b>Direktion</b>	Jørgen Peder Jensen, direktør
<b>Revisor</b>	Noe & Kirkegaard Registrerede revisorer A/S M. Erichsensvej 2 6950 Ringkøbing

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive handel med og udlejning af fast ejendom, finansiering samt anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 42.029, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.243.976.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C & P Ejendomsinvest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tilæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i forhold til den pågældende lejeperiode, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomme mv.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Grunde og bygninger er opskrevet i henhold til ÅRL §41. Der foretages hvert år vurdering af den indregnede dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering eller andre beregninger. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen. Der afskrives på opskrivningerne.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	67 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivninger**

Reserve for opskrivninger omfatter grunde og bygninger. Reserven reduceres med udskudt skat og afskrivning på opskrivningen fragår reserve for opskrivninger.

### **Udbytte**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>122.687</b>	<b>196.377</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-44.000	-44.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>78.687</b>	<b>152.377</b>
Finansielle indtægter	1	2.451	0
Finansielle omkostninger	2	-27.271	-31.353
<b>Resultat før skat</b>		<b>53.867</b>	<b>121.024</b>
Skat af årets resultat	3	-11.838	-26.685
<b>Årets resultat</b>		<b>42.029</b>	<b>94.339</b>
Overført resultat		42.029	94.339
		<b>42.029</b>	<b>94.339</b>

**Balance 31. december**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.168.000	4.212.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>4.168.000</b>	<b>4.212.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.168.000</b>	<b>4.212.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		280.613	39.871
<b>Tilgodehavender</b>		<b>280.613</b>	<b>39.871</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>237.258</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>280.613</b>	<b>277.129</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.448.613</b>	<b>4.489.129</b>

**Balance 31. december**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		562.380	549.180
Overført resultat		556.596	527.767
<b>Egenkapital</b>	5	<b>1.243.976</b>	<b>1.201.947</b>
Hensættelse til udskudt skat		711.110	720.788
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>711.110</b>	<b>720.788</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.250.762	2.337.759
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.250.762</b>	<b>2.337.759</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	88.000	87.700
Banker		43.158	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.001	12.500
Selskabsskat		21.516	26.234
Anden gæld		75.090	95.577
Periodeafgrænsningsposter		0	6.624
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>242.765</b>	<b>228.635</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.493.527</b>	<b>2.566.394</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.448.613</b>	<b>4.489.129</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Noter**

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.451	0
	<b>2.451</b>	<b>0</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	27.271	31.018
Rentetillæg selskabsskat	0	335
	<b>27.271</b>	<b>31.353</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	21.516	36.234
Årets udskudte skat	-9.678	-9.549
	<b>11.838</b>	<b>26.685</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg-
		ninger
Kostpris 1. januar 2018		4.450.000
Kostpris 31. december 2018		4.450.000
Opskrivninger 1. januar 2018		781.000
Opskrivninger 31. december 2018		781.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		1.019.000
Årets afskrivninger		44.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		1.063.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b>4.168.000</b>
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget		3.447.000

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	549.180	527.767	1.201.947
Årets opskrivning	0	13.200	0	13.200
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-13.200	-13.200
Årets resultat	0	0	42.029	42.029
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>562.380</b>	<b>556.596</b>	<b>1.243.976</b>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.425.459	2.338.762	88.000	1.928.000
	<b>2.425.459</b>	<b>2.338.762</b>	<b>88.000</b>	<b>1.928.000</b>

### 7 Eventualposter mv.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet P. Jensen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2016 eller senere.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.388, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 4.168.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 500 til sikkerhed for bankgæld i ovenstående grunde og bygninger.