

C & P Ejendomsinvest ApS

Vellingvej 32 B
6950 Ringkøbing

CVR-nr. 32 26 30 03

Årsrapport for 2019 1. januar til 31. december 2019

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2020

Bjarne Lund Jørgensen
dirigent

M. ERICHSENS VEJ 2

6950 RINGKØBING

TLF: 96 74 20 22

FAX: 96 74 21 33

EMAIL: INFO@NOE-KIRKEGAARD.DK

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 26. maj 2020

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 2019 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 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 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 26. maj 2020

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

Selskabet

C & P Ejendomsinvest ApS
Vellingvej 32 B
6950 Ringkøbing

CVR-nr.: 32 26 30 03

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 16. juni 2009

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Kommune

Direktion

Jørgen Peder Jensen, direktør

Revisor

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 2019 udviser et overskud på kr. 19.310, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.921.566.

I overensstemmelse med ÅRL § 41, er selskabets ejendom indregnet til dagsværdi. På baggrund af årets vurdering af den aktuelle dagsværdi, er der pr. 31/12-2019 foretaget en opskrivning af selskabets ejendom.

Ejendommen er pr. 31/12-19 opskrevet med kr. 2.126.000.

På baggrund af opskrivningen er der hensat kr. 467.720 til udskudt skat.

På baggrund af opskrivningen er egenkapitalen netto forbedret med kr. 1.658.280.

Opskrivningen påvirker ikke årets resultat.

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 2019 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 2019 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. 13.800 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

Re ser ve 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	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		87.133	122.687
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-44.000	-44.000
Resultat før finansielle poster		43.133	78.687
Finansielle indtægter	1	19.390	2.451
Finansielle omkostninger	2	-36.261	-27.271
Resultat før skat		26.262	53.867
Skat af årets resultat	3	-6.952	-11.838
Årets resultat		19.310	42.029
Foreslået udbytte		228.996	0
Overført resultat		-209.686	42.029
		19.310	42.029

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.250.000	4.168.000
Materielle anlægsaktiver	4	6.250.000	4.168.000
Anlægsaktiver i alt		6.250.000	4.168.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		751	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		371.335	280.613
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	217.405	0
Tilgodehavender		589.491	280.613
Omsætningsaktiver i alt		589.491	280.613
Aktiver i alt		6.839.491	4.448.613

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.208.960	562.380
Overført resultat		358.610	556.596
Foreslået udbytte for regnskabsåret		228.996	0
Egenkapital	6	<u>2.921.566</u>	<u>1.243.976</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.169.150	711.110
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.169.150</u>	<u>711.110</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.162.398	2.250.762
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>2.162.398</u>	<u>2.250.762</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	89.292	88.000
Banker		280.174	43.158
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.700	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.281	15.001
Selskabsskat		16.632	21.516
Anden gæld		110.298	75.090
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>586.377</u>	<u>242.765</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.748.775</u>	<u>2.493.527</u>
Passiver i alt		<u>6.839.491</u>	<u>4.448.613</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	13.522	2.451
Andre finansielle indtægter	5.868	0
	<u>19.390</u>	<u>2.451</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	35.888	27.271
Rentetillæg selskabsskat	373	0
	<u>36.261</u>	<u>27.271</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	16.632	21.516
Årets udskudte skat	-9.680	-9.678
	<u>6.952</u>	<u>11.838</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2019		<u>4.450.000</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>4.450.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2019		781.000
Årets opskrivninger		<u>2.126.000</u>
Opskrivninger 31. december 2019		<u>2.907.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019		1.063.000
Årets afskrivninger		<u>44.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019		<u>1.107.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u><u>6.250.000</u></u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Grunde og byg- ninger
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	3.418.000

Opmærksomheden henledes på, at der i indeværende regnskabsår, er foretaget opskrivning på selskabets ejendom. Ejendommen er opskrevet til dagsværdi. Ejendommen er i året opskrevet med kr. 2.126.000

	2019 kr.	2018 kr.
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	217.405	0

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Direktion

Udestående gæld	217.405	0
Rentefod (%)	10,05%	0,00%

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	562.380	556.596	0	1.243.976
Årets opskrivning	0	1.658.280	0	0	1.658.280
Overførsler, reserver	0	-11.700	11.700	0	0
Årets resultat	0	0	-209.686	228.996	19.310
Egenkapital 31. december 2019	125.000	2.208.960	358.610	228.996	2.921.566

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

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.338.762	2.251.690	89.292	1.853.570
	2.338.762	2.251.690	89.292	1.853.570

8 Eventualforpligtelser

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, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.252, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 6.250.

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

Den samlede omfang af pantsætning og sikkerhedsstillelser udgør 31/12 2019 tkr. 2.752.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 31/12 2019 t.kr. 6.250.