



CP Ejendomme 2009 ApS

Robert Fultons Vej 20
8200 Aarhus N
CVR-nr. 32553095

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.05.2020

Claus Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

CP Ejendomme 2009 ApS

Robert Fultons Vej 20

8200 Aarhus N

CVR-nr.: 32553095

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Frank Madsen, formand

Klaus Gad

Claus Nielsen

Direktion

Claus Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for CP Ejendomme 2009 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 01.05.2020

Direktion

Claus Nielsen

Bestyrelse

Frank Madsen
formand

Klaus Gad

Claus Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i CP Ejendomme 2009 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CP Ejendomme 2009 ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

Aarhus, den 01.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at eje og administrere ejendommen beliggende Robert Fultonsvej 20, 8200 Aarhus N.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 171 t.kr., mod et overskud på 159 t.kr. sidste år. Resultatet anses for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Virksomhedens grund & bygning består af en domicilejendom. Det er ledelsens forventning, at lejeindtægter fra domicilejendommen ikke umiddelbart bliver påvirket af udbruddet og spredningen af COVID-19. Ejendommen er målt til kostpris og er dermed ikke direkte påvirket af markedets afkastkrav. Det er ledelsens opfattelse, at der på nuværende tidspunkt ikke er behov for en revurdering af yderligere nedskrivning af ejendommen.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		575.613	561.370
Af- og nedskrivninger		(166.072)	(166.072)
Driftsresultat		409.541	395.298
Andre finansielle indtægter	1	8.365	5.661
Andre finansielle omkostninger	2	(198.693)	(197.375)
Resultat før skat		219.213	203.584
Skat af årets resultat	3	(48.502)	(44.647)
Årets resultat		170.711	158.937
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		170.711	158.937
Resultatdisponering		170.711	158.937

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		4.500.353	4.666.425
Materielle aktiver	4	4.500.353	4.666.425
Anlægsaktiver		4.500.353	4.666.425
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		61.003	100.004
Tilgodehavender		61.003	100.004
Likvide beholdninger		6.806	136
Omsætningsaktiver		67.809	100.140
Aktiver		4.568.162	4.766.565

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		559.571	388.860
Egenkapital		684.571	513.860
Udskudt skat		168.000	166.000
Hensatte forpligtelser		168.000	166.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.735.631	2.942.676
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.735.631	2.942.676
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	214.847	175.268
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.500	19.875
Gæld til tilknyttede virksomheder		628.748	827.754
Skyldige sambeskatningsbidrag		46.502	41.347
Anden gæld		79.363	79.785
Kortfristede gældsforpligtelser		979.960	1.144.029
Gældsforpligtelser		3.715.591	4.086.705
Passiver		4.568.162	4.766.565
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	388.860	513.860
Årets resultat	0	170.711	170.711
Egenkapital ultimo	125.000	559.571	684.571

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.346	5.661
Øvrige finansielle indtægter	6.019	0
	8.365	5.661

2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	61.474	62.453
Øvrige finansielle omkostninger	137.219	134.922
	198.693	197.375

3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	46.502	41.347
Ændring af udskudt skat	2.000	3.300
	48.502	44.647

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	6.056.800
Kostpris ultimo	6.056.800
Af- og nedskrivninger primo	(1.390.375)
Årets afskrivninger	(166.072)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.556.447)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.500.353

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	214.847	175.268	2.735.631	1.959.654
	214.847	175.268	2.735.631	1.959.654

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med CP Holding 2009 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom, fra og med regnskabsåret 2013, for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og, fra og med 1. juli 2012, ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes efter periodiseringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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 CP Holding 2009 ApS og alle dets danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.