

CP Ejendomsselskab ApS
Sandøvej 9 C
8700 Horsens

CVR-nr. 33 03 39 07

Årsrapport for 2015/16

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på sel-
skabets ordinære generalforsamling den *10/3 2017*



Claus Petersen
Dirigent



LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
Registrerede revisorer

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	11
Balance pr. 30. september 2016	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for CP Ejendomsselskab 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. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 10/3 - 17

Direktion



Claus Petersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i CP Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CP Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

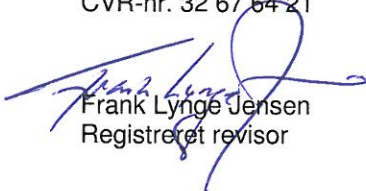
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.


Den uafhængige revisors erklæringer

Horsens, den 10/3 2017

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Registrerede revisorer
CVR-nr. 32 67 64 21



Frank Lyng Jensen
Registreret revisor



Lone Steensbjerre
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	CP Ejendomsselskab ApS Sandøvej 9 C 8700 Horsens Telefon: 25662040 CVR-nr.: 33 03 39 07 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Stiftet: 15. juni 2010 Hjemsted: Horsens
Direktion	Claus Petersen, direktør
Revision	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Registrerede revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 8700 Horsens
Pengeinstitut	Jyske Bank Vestergade 1 7361 Ejstrupholm

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed samt ejendomsinvestering.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

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 CP Ejendomsselskab ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommens driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse, samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Selskabet er sambeskattet med CP Holding 2006 ApS, cvr nr. 30 08 96 69.

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 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		263.620	91.496
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-27.900	-27.900
Resultat før finansielle poster		235.720	63.596
Finansielle indtægter		187	128.925
Finansielle omkostninger		-110.133	-214.562
Resultat før skat		125.774	-22.041
Skat af årets resultat		-27.646	4.840
Årets resultat		<u>98.128</u>	<u>-17.201</u>
Overført resultat		98.128	-17.201
		<u>98.128</u>	<u>-17.201</u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.976.430	3.004.330
Materielle anlægsaktiver	1	<u>2.976.430</u>	<u>3.004.330</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.976.430</u>	<u>3.004.330</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	109.933
Udskudt skatteaktiv		0	4.840
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>114.773</u>
Likvide beholdninger		<u>138.581</u>	<u>12.259</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>138.581</u>	<u>127.032</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.115.011</u></u>	<u><u>3.131.362</u></u>

Balance pr. 30. september 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-34.013	-132.142
Egenkapital	2	45.987	-52.142
Hensættelse til udskudt skat		17.350	0
Hensatte forpligtelser i alt		17.350	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.402.116	2.508.058
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.402.116	2.508.058
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	106.112	103.670
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		359.993	342.236
Selskabsskat		5.456	0
Anden gæld		19.997	71.540
Deposita		150.000	150.000
Kortfristede gældsforpligtelser		649.558	675.446
Gældsforpligtelser i alt		3.051.674	3.183.504
Passiver i alt		3.115.011	3.131.362
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. oktober 2015	3.032.230
Kostpris 30. september 2016	3.032.230
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	27.900
Årets afskrivninger	27.900
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	55.800
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	2.976.430
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr.	3.800.000

2 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	80.000	-132.141	-52.141
Årets resultat	0	98.128	98.128
Egenkapital 30. september 2016	80.000	-34.013	45.987

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.611.728	2.508.228	106.112	1.950.203
	2.611.728	2.508.228	106.112	1.950.203

4 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CP Holding 2006 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pantebrev kr. 25.000 til sikkerhed for gæld til Ejerforeningen Sandøvej samt ejerpantebrev i behold kr. 2.000.000, begge med pant i grund og bygning. Bogført værdi udgør kr. 2.976.430.