

Årsrapport for 2015

01.01.15 - 31.12.15


CP-Ejendomme ApS

Rosenvænget 11
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 33502893

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Dirigent:

A blue ink signature of Philip Hagstrøm Pilemand, consisting of a large, stylized 'P' followed by a long horizontal stroke.

Philip Hagstrøm Pilemand

LOU REVISION
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
TOLDBODGADE 11
DK-4800 NYKØBING F.
T: 5485 1133 . F: 5485 3702
CVR NR. 31579302

MEMBER OF
DANSKE REVISORER
FSR*



LOUREVISION.DK

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for CP-Ejendomme ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 31. maj 2016.

Direktion



Philip Hagstrøm Pilemand

Den uafhængige revisors erklæringer

Til den daglige ledelse i CP-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CP-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 revisorerets 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 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 og Deres ønske om yderligere oplysninger og specifikationer.

Som anført under anvendt regnskabspraksis er regnskabet udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Deres ønske om yderligere oplysninger og specifikationer. Regnskabet er udarbejdet til det formål, der er beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Regnskabet kan således være uegnet til andet formål.

Nykøbing F., den 31. maj 2016

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR: 31579309



Thomas Bylov

Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Selskabet

CP-Ejendomme ApS
Rosenvænget 11
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 33502893
Hjemstedskommune: Guldborgsund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Philip Hagstrøm Pilemand

Revisor

Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F.

Pengeinstitut

Nordea Bank
Slotsgade 1-3
4800 Nykøbing F

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter at eje ejendomme, udlejning heraf samt investering i øvrigt.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter at eje ejendomme, udlejning heraf samt investering i øvrigt

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt en del af selskabskapitalen, men forventer inden for en kortere årrække ved egen indtjening at reetablere kapitalen.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CP-Ejendomme ApS for 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 ressourcer 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 tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører.

Ejendommenes driftsomkostninger indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuell skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 23,5.

Ændring i udskudt skat som følge af ændret selskabsskat fra 23,5 pct. til 22,0 pct. indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<i>Brugstid</i>	<i>Restværdi</i>
Bygninger	50 år	849.560 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 kr.

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld. Hvor låneoptagelsen (realkreditlån) er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		138.677	82
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		22.943	19
Ordinært resultat før finansielle poster		115.734	62
Andre finansielle indtægter		16.864	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		15.778	0
Andre finansielle omkostninger		57.404	89
Resultat før skat		59.416	-27
Skat af årets resultat	1	14.935	-2
Årets resultat		44.481	-25
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		-116.063	-91
Årets resultat		44.481	-25
Til disposition		-71.581	-116
Overført til næste år		-71.581	-116
Disponeret i alt		-71.581	-116

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.766.603	1.786
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		38.500	0
Materielle anlægsaktiver i alt		1.805.103	1.786
Anlægsaktiver i alt		1.805.103	1.786
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	12
Andre tilgodehavender		2.156	124
Udskudt skatteaktiv		14.264	29
Periodeafgrænsningsposter		15.315	5
Tilgodehavender i alt		31.736	170
Likvide beholdninger		56.331	19
Omsætningsaktiver i alt		88.066	189
Aktiver i alt		1.893.170	1.975

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80
Overkurs ved emission		120.000	120
Overført resultat		-71.581	-116
Egenkapital i alt	2	128.419	84
Gæld til realkreditinstitutter		1.257.895	570
Kreditinstitutter i øvrigt		0	796
Kortfristet del af langfristet gæld		-60.000	-26
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.197.895	1.341
Kortfristet del af langfristet gæld		60.000	26
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.088	29
Gæld til tilknyttede virksomheder		398.840	433
Anden gæld		72.927	62
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		566.856	550
Gældsforpligtelser i alt		1.764.751	1.891
Passiver i alt		1.893.170	1.975
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2015	2014
		kr.	tkr.
	Udskudt skat af årets resultat	14.935	-2
	Skat af årets resultat i alt	14.935	-2

2	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	80.000	120.000	-116.063	83.937
	Årets resultat	0	0	44.481	44.481
	Saldo ultimo	80.000	120.000	-71.581	128.419

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 980.683

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Kredit er der deponeret ejerpantebrev i Staldgården 16 med nom. DKK 652.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 753.219.

Til sikkerhed for Høegh ApS mellemværende med Lollands Bank er der deponeret ejerpantebrev i Københavnsvej 8 med nom. DKK 900.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 1.013.385.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger.

5 Eventualposter m.v.

Ingen.