

## Årsrapport for 2017

01.01.17 - 31.12.17

### CP-Ejendomme ApS

Rosenvænget 11  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 33502893

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

Dirigent:

  
\_\_\_\_\_  
Claudia Pilemand

LOU REVISION  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
TOLDBODGADE 11  
DK-4800 NYKØBING F.  
T: 5485 1133 . F: 5485 3702  
CVR NR. 31579309



LOUREVISION.DK

MEMBER AF  
DANSKE REVISORER

FSK\*

# Indholdsfortegnelse

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Ledelsespåtegning</b>                               | <b>2</b>  |
| <b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b> | <b>3</b>  |
| <b>Virksomhedsoplysninger</b>                          | <b>4</b>  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                               | <b>5</b>  |
| <b>Anvendt regnskabspraksis</b>                        | <b>6</b>  |
| <b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>      | <b>9</b>  |
| <b>Balance 31. december</b>                            | <b>10</b> |
| <b>Balance 31. december</b>                            | <b>11</b> |
| <b>Noter til årsrapporten</b>                          | <b>12</b> |

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for CP-Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 30. maj 2018.

Direktion

Claudia Pilemand



# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i CP-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for CP-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 30. maj 2018

## Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR 31579309



Thomas Bylov

Registreret revisor

MNE29482

## Virksomhedsoplysninger

---

**Selskabet**

CP-Ejendomme ApS  
Rosenvænget 11  
4800 Nykøbing F

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

**Direktion**

Claudia Pilemand

**Revisor**

Lou Revision  
registreret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F.

**Pengeinstitut**

Lollands Bank  
Langgade 21  
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 mindre tilfredsstillende.

## **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 2017 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

## 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.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsindtægter" eller "Andre driftsomkostninger".

### 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender 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 nominal 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 | 2017<br>kr.    | 2016<br>tkr. |
|---|------|----------------|--------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                        |      | <b>119.814</b> | <b>124</b>   |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver          |      | 25.187         | 19           |
| <b>Ordinært resultat før finansielle poster</b> |      | <b>94.627</b>  | <b>105</b>   |
| Andre finansielle omkostninger                  |      | 70.567         | 63           |
| <b>Resultat før skat</b>                        |      | <b>24.059</b>  | <b>41</b>    |
| Skat af årets resultat                          | 1    | 5.293          | 9            |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>18.766</b>  | <b>32</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>          |      |                |              |
| Overført fra tidligere år                       |      | -39.475        | -72          |
| Årets resultat                                  |      | 18.766         | 32           |
| <b>Til disposition</b>                          |      | <b>-20.708</b> | <b>-39</b>   |
| Overført til næste år                           |      | -20.708        | -39          |
| <b>Disponeret i alt</b>                         |      | <b>-20.708</b> | <b>-39</b>   |

## Balance 31. december

---

|                                       | Note | 2017             | 2016         |
|---------------------------------------|------|------------------|--------------|
|                                       |      | kr.              | tkr.         |
| <b>Aktiver</b>                        |      |                  |              |
| Grunde og bygninger                   |      | 2.009.583        | 2.024        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |      | <b>2.009.583</b> | <b>2.024</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |      | <b>2.009.583</b> | <b>2.024</b> |
| Andre tilgodehavender                 |      | 88               | 52           |
| Udskudt skatteaktiv                   |      | 0                | 5            |
| Periodeafgrænsningsposter             |      | 0                | 10           |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |      | <b>88</b>        | <b>67</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>           |      | <b>5.129</b>     | <b>23</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |      | <b>5.217</b>     | <b>90</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                  |      | <b>2.014.800</b> | <b>2.114</b> |

## Balance 31. december

|  | Note | 2017<br>kr.      | 2016<br>tkr. |
|--|------|------------------|--------------|
| <b>Passiver</b>                              |      |                  |              |
| Selskabskapital                              |      | 80.000           | 80           |
| Overkurs ved emission                        |      | 120.000          | 120          |
| Overført resultat                            |      | -20.708          | -39          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     | 2    | <b>179.292</b>   | <b>161</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat                 |      | 88               | 0            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          |      | <b>88</b>        | <b>0</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter               |      | 1.141.235        | 1.200        |
| Kortfristet del af langfristet gæld          |      | -65.000          | -65          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | 3    | <b>1.076.235</b> | <b>1.135</b> |
| Kortfristet del af langfristet gæld          |      | 65.000           | 65           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     |      | 33.210           | 33           |
| Anden gæld                                   |      | 660.975          | 720          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |      | <b>759.185</b>   | <b>818</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |      | <b>1.835.420</b> | <b>1.953</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                        |      | <b>2.014.800</b> | <b>2.114</b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        | 4    |                  |              |
| Eventualposter m.v.                          | 5    |                  |              |

## Noter til årsrapporten

| <b>1</b> | <b>Skat af årets resultat</b>       | <b>2017</b>  | <b>2016</b> |
|----------|-------------------------------------|--------------|-------------|
|          |                                     | kr.          | tkr.        |
|          | Udskudt skat af årets resultat      | 5.293        | 9           |
|          | <b>Skat af årets resultat i alt</b> | <b>5.293</b> | <b>9</b>    |

| <b>2</b> | <b>Egenkapital</b>  | <b>Selskabs-<br/>kapital</b> | <b>Overkurs ved<br/>emission</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>   |
|----------|---------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------------|----------------|
|          |                     | kr.                          | kr.                              | kr.                          | kr.            |
|          | Saldo primo         | 80.000                       | 120.000                          | -39.475                      | 160.525        |
|          | Årets resultat      | 0                            | 0                                | 18.766                       | 18.766         |
|          | <b>Saldo ultimo</b> | <b>80.000</b>                | <b>120.000</b>                   | <b>-20.708</b>               | <b>179.292</b> |

### **3 Langfristede gældsforpligtelser**

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 868.551

### **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 737.557

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Kredit er der deponeret ejerpantebrev i Københavnsvej 8 med nom. DKK 750.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 1.272.027.

### **5 Eventualposter m.v.**

Ingen.