

Årsrapport for 2016

01.01.16 - 31.12.16

CP-Ejendomme ApS

Rosenvænget 11
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 33502893

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2017.

Dirigent: _____
Claudia Pilemand

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



MEMLEM AF
DANSKE REVISORER
FSR*

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	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 CP-Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 20. juni 2017.

Direktion

Claudia Pilemand

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i CP-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CP-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 årsregnskabet 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.

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.

Nykøbing F., den 20. juni 2017

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	Claudia 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 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 2016 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 tilbageførslers 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. 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 salgskostninger 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 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	2016	2015
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		123.886	139
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		19.333	23
Ordinært resultat før finansielle poster		104.553	116
Andre finansielle indtægter		0	17
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		17.120	16
Andre finansielle omkostninger		46.267	57
Resultat før skat		41.166	59
Skat af årets resultat	1	9.059	15
Årets resultat		32.107	44
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		-71.581	-116
Årets resultat		32.107	44
Til disposition		-39.475	-72
Overført til næste år		-39.475	-72
Disponeret i alt		-39.475	-72

Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.023.770	1.767
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	39
Materielle anlægsaktiver i alt		2.023.770	1.805
Anlægsaktiver i alt		2.023.770	1.805
Andre tilgodehavender		52.054	2
Udskudt skatteaktiv		5.205	14
Periodeafgrænsningsposter		9.685	15
Tilgodehavender i alt		66.944	32
Likvide beholdninger		23.005	56
Omsætningsaktiver i alt		89.949	88
Aktiver i alt		2.113.719	1.893

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80
Overkurs ved emission		120.000	120
Overført resultat		-39.475	-72
Egenkapital i alt	2	160.525	128
Gæld til realkreditinstitutter		1.200.260	1.258
Kortfristet del af langfristet gæld		-65.000	-60
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.135.260	1.198
Kortfristet del af langfristet gæld		65.000	60
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.210	35
Gæld til tilknyttede virksomheder		651.615	399
Anden gæld		68.109	73
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		817.934	567
Gældsforpligtelser i alt		1.953.194	1.765
Passiver i alt		2.113.719	1.893
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		



Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2016	2015
		kr.	tkr.
	Udskudt skat af årets resultat	9.059	15
	Skat af årets resultat i alt	9.059	15

2	Egenkapital	Selskabs- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
	Saldo primo	80.000	120.000	-71.581	128.419
	Årets resultat	0	0	32.107	32.107
	Saldo ultimo	80.000	120.000	-39.475	160.525

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 915.683

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 742.388.

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 1.278.383.

5 Eventualposter m.v.

Ingen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Claudia Hagstrøm Pilemand

Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-905591542565

IP: 188.183.143.206

2017-06-20 15:33:51Z

NEM ID 

Thomas Bylov

Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389906555

IP: 185.45.48.59

2017-06-20 19:07:58Z

NEM ID 

Claudia Hagstrøm Pilemand

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-905591542565

IP: 87.54.63.98

2017-06-21 05:31:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EOJ0E-THA35-V78E7-NBFN5-NQ17Q-Q56HH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>