

CP-Ejendomme ApS

CVR-nummer 33502893

Internt årsregnskab 2020

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af internt årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

CP-Ejendomme ApS
Rosenvænget 11
4800 Nykøbing F

Hjemstedskommune: Guldborgsund
CVR-nummer: 33502893
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

Direktion

Claudia Hagstrøm Pilemand

Pengeinstitut

Nordea Bank, Slotsgade 1-3 4800 Nykøbing F

Revisor

Lou Revision
Registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt Internt årsregnskab for 2020.

Det interne årsregnskab aflægges i overensstemmelse med den under anvendt regnskabspraksis beskrevne begrebsramme.

Det er min opfattelse, at det interne årsregnskab giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Nykøbing F., 4. februar 2021

Direktionen:

Claudia Hagstrøm Pilemand

Revisors erklæring om opstilling af internt årsregnskab

Til ledelsen af CP-Ejendomme ApS

Vi har opstillet det interne årsregnskab for CP-Ejendomme ApS for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabets ledelse har tilvejebragt. Regnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere regnskabet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i regnskabet under anvendt regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Det interne regnskab samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af det interne regnskab, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i regnskabet under anvendt regnskabspraksis.

I anvendt regnskabspraksis i det interne regnskab angives det grundlag, hvorpå regnskabet er udarbejdet. Det interne regnskab er således udelukkende tiltænkt til selskabets ledelses brug og kan være uegnet til andre formål.

Nykøbing F, 4. februar 2021

Lou Revision

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 31579309

Thomas Bylov
Registreret revisor
mne29482

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været 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 utilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

		2020	2019
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Lejeindtægter	87.780	169
1	Andre driftsindtægter	0	-3
2	Skat og forsikringer	-9.295	-18
3	Energiforbrug	-11.775	-29
4	Vedligeholdelse	-22.300	-25
	Nettoresultat ejendomsdrift	44.410	94
5	Administrationsomkostninger	-34.484	-67
	Indtjeningsbidrag	9.926	28
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-7.831	-8
	Resultat før finansielle poster	2.095	20
6	Finansielle omkostninger	-34.457	-81
	Resultat før skat	-32.361	-61
7	Skat af årets resultat	-601	21
	Årets resultat	-32.962	-41
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-32.962	-41
	Resultatdisponering i alt	-32.962	-41

		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
8	Grunde og bygninger	714.062	722
	Materielle anlægsaktiver	714.062	722
	Anlægsaktiver i alt	714.062	722
9	Udskudte skatteaktiver	13.931	15
10	Andre tilgodehavender	1.050	24
	Tilgodehavender	14.981	38
	Likvide beholdninger	490.063	506
	Omsætningsaktiver i alt	505.044	545
	Aktiver i alt	1.219.106	1.266

		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overkurs ved emission	120.000	120
	Overført resultat	-73.345	-40
	Egenkapital i alt	126.655	160
11	Hensættelser til udskudt skat	0	0
12	Gæld til realkreditinstitutter	375.721	405
	Langfristede gældsforpligtelser	375.721	405
	Gæld til realkreditinstitutter	30.000	30
13	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.210	33
14	Skyldig moms	2.500	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	651.020	638
	Kortfristede gældsforpligtelser	716.730	701
	Gældsforpligtelser i alt	1.092.451	1.107
	Passiver i alt	1.219.106	1.266
15	Eventualforpligtelser		
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2020	2019
Note Egenkapitalopgørelse	DKK	1.000 DKK
<hr/>		
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december		
Virksomhedskapital, primo	80.000	80
Virksomhedskapital	80.000	80
Overkurs ved emission, primo	120.000	120
Overkurs ved emission	120.000	120
Overført resultat, primo	-40.383	0
Årets overførte resultat	-32.962	-41
Overført resultat	-73.345	-40
Egenkapital i alt	126.655	160

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Andre driftsindtægter		
Ejendomsavance	0	-3
Andre driftsindtægter i alt	0	-3
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsskatter	5.718	12
Ejendomsforsikringer	3.577	6
Skat og forsikringer i alt	9.295	18
3 Energiforbrug		
Varme	11.775	17
El	0	12
Energiforbrug i alt	11.775	29
4 Vedligeholdelse		
Udvendig vedligeholdelse	20.056	19
Renholdelse og renovation	2.169	2
Fællesudgifter	75	4
Vedligeholdelse i alt	22.300	25
5 Administrationsomkostninger		
EDB-omkostninger	1.365	9
Revisorhonorar	33.119	27
Advokatombkostninger	0	30
Administrationsomkostninger i alt	34.484	67

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK
6 Finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	3.309	0
Renter, selskabsdeltager	12.880	17
Renter, realkreditlån	17.794	36
Gebyrer	6	1
Låneomkostninger	466	17
Kurstab på tilgodehavender og gæld	0	9
Finansielle omkostninger i alt	34.457	81
7 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-5.397	-21
Regulering af tidl. års skat	5.998	0
Skat af årets resultat i alt	601	-21
8 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	781.266	2.111
Tilgang i årets løb	0	375
Afgang i årets løb	0	-1.704
Kostpris 31. december	781.266	781
Af- og nedskrivninger 1. januar	-59.373	-126
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	75
Årets af- og nedskrivninger	-7.831	-8
Afskrivninger 31. december	-67.204	-59
Grunde og bygninger i alt	714.062	722
9 Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver, primo	14.532	0
Årets ændring i udskudte skatteaktiver	-601	15
Udskudte skatteaktiver i alt	13.931	15
10 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende YouSee	1.050	0
Tilgodehavende moms	0	24
Andre tilgodehavender i alt	1.050	24

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK
11 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	0	6
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat	0	-6
Hensættelser til udskudt skat i alt	0	0
12 Gæld til realkreditinstitutter		
Nordea Kredit nom. 652.000	420.425	451
Værdiregulering ved indregning/primo	-15.170	-28
Årets værdiregulering, amortiseret kostpris	466	13
Overført til kortfristet gæld	-30.000	-30
Gæld til realkreditinstitutter i alt	375.721	405
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Husleje deposita	17.210	17
Revisorhonorar	16.000	16
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	33.210	33
14 Skyldig moms		
Skyldig moms, primo	0	16
Udgående moms	2.500	24
Indgående moms	0	-137
Overført til omsætningsaktiver	0	24
Afregnet moms	0	73
Skyldig moms i alt	2.500	0
15 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 420, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 714.		

Anvendt regnskabspraksis

Internt årsregnskab for 2020 er opstillet til selskabets interne brug og således ikke fuldt ud efter reglerne i årsregnskabsloven, idet resultatopgørelsen er opstillet efter dækningsbidragsmetoden. Det interne årsregnskab udarbejdes efter samme regnskabsprincipper som selskabets årsregnskab. De to regnskaber udviser samme resultat for regnskabsåret og samme egenkapital på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis beskrives i selskabets årsregnskab for året således:

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse

Anvendt regnskabspraksis

med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	45 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Deposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.